

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 136/177/03/5

שם תוכנית: מגורים מסחר ותיירות ברחוב כפר דרום 12, 10 – במגרשים 15, 16, עיר העתיקה – באר שבע

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המהווית
מחוז דרום
13-01-2016
נתקבל
מתן תוקף

הפקדה

<p>מינהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 136/177/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 08.11.15 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר יו"ר הועדה המחוזית מנהל מינהל התכנון</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הקמת מבנה ברח' כפר דרום 12, 10, בעיר העתיקה ע"י:

- א. איחוד שתי המגרשים
- ב. שינוי יעוד קרקע ממגורים משולב, למגורים, מסחר ותיירות
- ג. קביעת הנחיות ומגבלות בניה ועיצוב אדריכלי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגורים מסחר ותיירות ברחוב כפר דרום 10, 12 – במגרשים 16, 16, עיר העתיקה – באר שבע
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית	136/177/03/5 0.819 דונם
1.3	מהדורות	שלב	• מתן תוקף מספר מהדורה בשלב 9
		תאריך עדכון המהדורה	11/11/2013
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תבנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן ועדה מחוזית
		למי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	גזונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
		קואורדינטה X	179760
		קואורדינטה Y	571740
1.5.2	תיאור מקום		עיר העתיקה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובת שבהן חלה התוכנית	יישוב	באר שבע
		שכונה	עיר עתיקה
		רחוב	כפר דרום
		מספר בית	10, 12

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38033	מוסדר	חלק מהגוש	173,161	12,9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/08/21, 177/03/5	16,15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
177/03/5	שינוי	התכנית משנה רק מה שממרט בתכנית זו. כל יתר הוראות של התכנית המאושרת נשארות בתוקף	3230	25-07-1985
תרש"צ 4/08/29 (21) (102/177/03/5)	כפיפות	הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו		

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	13	לי"ר	01/09/2013			
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250		1	01/09/2013			
נספח בניין: מנחה ומחייב למס' קומות, גובה המבנה וקווי בניין		1: 250		1	01/09/2013			

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**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לי"ר	דוד זגדון	057480840	לי"ר	א.ד. געש בע"מ	512848037	זאב ויניק 26, ב"ש	08-6432996	054-3112173	08-6436322		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	איתן טל	023664014	לי"ר	מרתון פרויקטים	558070611	הבורסקאי 1/107 באר שבע	08-6231553	054-9711505	08-6231554	Maraton.pr@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל		התקווה 4 ב"ש	08-6264333		08-6264240	
חוכר	לי"ר	דוד זגדון	057480840	א.ד. געש בע"מ	512848037	זאב ויניק 26, ב"ש	08-6432996	054-3112173	08-6436322	

1.8.4 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
עורך ראשי	אדריכל	יהודה ליכט	64404775	38691		צפת 2/24 ב"ש	08-6434288		08-6103614		Jorgelicht1513@gmail.com
מודד	מהנדס	אזוט ארמונד	67728584	406		מרכז חנגב 19 ב"ש	08-6499959		08-6497574		azutar@netvisio.n.net.il

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**

הקמת מבנה ברח' כפר דרום 10, 12, למטרת מסחר ותיירות בשילוב מגורים בעיר העתיקה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד של המגרשים 15, 16
- ב. שינוי יעוד קרקע באזור מגורים משולב למגורים, מסחר ותיירות
- ג. קביעת הוראות בנייה וגובה בניין
- ד. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה
- ו. קביעת הנחיות להקמת 8 יח"ד
- ז. שינוי גובה מרבי מ- 7 מ' ל- 15 מ'
- ח. שינוי תכסית מ- 45% ל- 85%
- ט. הוספת 2 קומות. (מאושר 2, מוצע 4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.819
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
יותר העברת שטחים בין יעודים		470	+340.40	129.60	מ"ר	מגורים
ללא חריגה בסה"כ המוגדר בסעיף 5 ולשביעות רצון של מהנדס העיר		8	+ 6	2	מסי יח"ד	
		352	+ 157.6	194.40	מ"ר	מסחר
		6	+6	0	חדרים	תיירות
		352	+352	0	מ"ר	

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
			ליז	101	מגורים, מסחר ותיירות
				1	דרך

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
0	-	מגורים משולב אזור סמילנסקי		52.75	432	אזור מגורים משולב (אזור סמילנסקי)
52.75	432	מגורים, מסחר ותיירות				
47.25	387	דרך		47.25	387	דרך
100	819	סה"כ		100	819	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים באזור זה יותר תכליות ושימושים הבאים: מתקני אכסון תיירותיים אשר יעמדו בתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון של משרד התיירות, מסחר וחפצי אומנות ומלאכת מחשבת, מועדונים חברתיים ותרבותיים, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, שירותיים אישיים בתחום המקצועות החופשיים, שירותי תיירות וכד', מגורים, מגורים לסטודנטים ושימושים דומים שהם בזיקה לשימושים עירוניים/תיירותיים. בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ב"ש.
4.1.2	הוראות
א.	לפחות 40% משטח הבניין יהיה מיועד לזירות למגורים ו/או זירות סטודיו שגודלם לא יפחת מ- 35 מ"ר. חלוקת היעודים (שטחים עיקריים) וכמות היחידות יהיה כמפורט להלן (ראה סעיף 2.3): א. 8 יח" דיור בשטח כולל של 470 מ"ר ב. 352 מ"ר של מסחר. ג. 6 חדרים עבור תיירות בשטח כולל של 352 מ:ר
ב.	תותר קומת קרקע למסחר ותיירות
ג.	הנחיות בריאות א. גובה החנויות יהיה לפחות 2.75 מ' כדי לאפשר התאמתן לעסקי מזון ב. תהיה כניסה נפרדת למגורים ולמסחר. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מהחצר משק או אזור פריקה וטעינה ג. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ד. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. ה. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון לנעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות ותקנים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
ד.	הגגות יהיו גגות שטוחים וניקוזם יהיה לכיוון המגרש. מתקנים טכניים יוסתרו. גגות שטוחים ירוצפו ו/או יטופלו באגרנט בהיר בהתאם להנחיות מהנדס העיר. גובה המעקה הבנוי לא יעלה על הנדרש בחוק התכנון והבניה
ה.	בבניינים חדשים כל המרזבים יהיו פנימיים בתוך הקיר.
ו.	לא יותר פתחים בקירות על קו בניין 0.0, למעט בחזית הרחוב
ז.	תותר הקמת מבנה בגובה עד 3 קומות + קומה רביעית בנסיגה. קומת קרקע בסמיכות לבניין לשימור תהיה כגובה הקומה בבניין לשימור ובכל מקרה גובהה לו יעלה על 4.50 מטר. גובה קומה ממוצע לא יעלה על 3.50 מטר.
ח.	לא תותר בניית קומת עמודים בכל תחום התכנית.
ט.	מוצאי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים, ומתקנים תשתית אחרים, ישולבו בתכנון החזיתון. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר ובהתאם לחוברת פרטים של העיר.
י.	תותר בניה מלונאית אשר תאפשר לכל הפחות 11 חדרים, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, דהיינו: 30 מ"ר כ"א, בתוספת 70 מ"ר שטחים ציבוריים, סה"כ 400 מ"ר למלונית תהיה כניסה נפרדת. לא תותר בניית מגוריפ בקומת הרחוב. באם היזם לא ינצל את האפשרות לבניה מלונאית, 40% מהשטח ייועד לשימושי תיירות.
4.1.3	עיצוב אדריכלי
א	עיצוב החזית הקדמית יהיה בחלוקה ויזואלית משנית בכפולות של 5 מ'. שינוי הניתן לביצוע ע"י טיפול בחומרי גמר שונים, גימור אבן שונה, צבע, גודל פתחים שונה, פרטי פתחים שונה.
ב	לא תותר חזית סימטרית או חזית בעלת מקצב פתחים חזרתי,
ג	יש לשמור על קו בניין "אפס" לאורך החזיתות הקדמיות והצדדיות. למרות האמור לעיל תתאפשר נסיגה מקו ה"אפס" במטרה ליצור חצר פנימי בין בין קו הבניין לבין קו ה"אפס". במקרה כזה תוקם גדר בגובה של 2 מטרים לאורך קו ה"אפס".
ד	יותר קרניז בולט מאבן בקומת קרקע בלבד
ה	יש ליצור חצר פנימית פעילה ע"י הפניית פתחי יציאה.

4.1.4	הנחיות בניה באבן
א	בתחום התכנית יותר שימוש באבן כדוגמת האבן האופיאנית לעיר העתיקה
ב	יותר שימוש באבן טבעית מלבנית, בסיתות תלטיש, מסומסס או מוטבה בגוון בז' כהה או צהוב על פי דוגמה שתוכן ע"י היזם לאישור מהנדס העיר.
ג	לא יותר זמלה נסור
ד	לא יותר שימוש בטרורטין
4.1.5	שילוט למסחר
א	השילוט ייעשה בהתאם להנחיות מחדס העיר בזמן הוצעת היתר בניה.
ב	השילוט ייעשה באותיות בודדות המחוברות לקיר. במפלס אחיד וללא שקעים. לא יותר שלטים על רקע אחד של פלסטיק/פח/מתכת/עץ וכד'
ג	היתר בניה יוצא רק לאחר שסומנו בתכנית מערכת שלטים בבניין

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
	מיועד לתנועה של כלי רכב פרטי וציבורי, והולכי רגל. לא יותר כל בניה בתחום הדרך פרט עבודות תשתית.
4.2.2	הוראות
	רוחב הדרך וקו בניין כמסומן בתשריט. דרך מס' 19: השינוי בין מצב קיים למצב מוצע נובע משינוי בהתאם לתכנית מתחם הנחל

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל מפלס לכניסה הקובעת						
												שרות				עיקרי		
				---	4	(2) 15	85	לייר	8	327	1412	---	---	(1) 238	1174	432	101	מגורים, מסחר ותיירות

- (1) חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים ומעברים משותפים.
 (2) הנמדד מ- 0.0 של מפלס הכניסה כולל מעקה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- היתר הבניה תינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- א. הועדה רשאית לסרב להוצעת היתר בניה ורשאית להתנות תנאים שיוכנסו בתכנית השינויים המתאימים, לשביעות רצונה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא באישור הסדרת דרישות תקן החניה לשביעות מהנדס העיר.
- ג. כל בקשה להיתר בניה תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבניה, שיבטיח את מועור המטרדים לתנעה ולמגרשים הסמוכים, והתחייבות לפינוי כל המתקנים לביצוע העבודות.
- ד. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית, את מסתורי המערכת הסולרית, את מתקני הקירור ואת האנטנות.
- ה. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית ניקוז מפורטת למגרש כולו, בקנה מידה 1:100
- ו. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית פיתוח מפורטת למגרש כולו, בקנה מידה 1:100
- ז. כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לחזית המבנה למסחר, הכוללת את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית, יותר שלט פרסומת אחת. מיקום השלט טעון אישור הועדה המקומית.
- ח. כל בניה שיש לה השלכות סביבתיות, תתואם עם היחידה לאיכות הסביבה. יזמי הבקשה להיתר יתחייבו לנקוט בכל האמצעים, ולבצע את הדרישות של הרשות לאיכות הסביבה, ואת הנחיות והחלטות הועדה המקומית לתכנון והבניה.
- ח. היתרי הבניה לשטחי המסחר יינתנו לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

6.2 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצה היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקר שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

6.3 הוראות לעניין סטייה ניכרת

ההוראות בעניין מס' קומות מעל הקרקע, קווי בניין, מס' יחידות דיור מרבי ושימושים הן מעקרוונות התכנית ושינוי מהן יהווה סטייה ניכרת מהתכנית לפי תקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002.

6.4 חניה

החניה תהיה עפ"י תקן החניה של העיר באר שבע התקף בעת הגשת המבקש להיתר ולא פחות מ-1 מקום חניה עבור כל יחידת דיור..

6.5 הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תהיה תת-קרקעית ותתואם עם הרשויות המוסמכות.
חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח

רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל מרחק מחיל חיצוני מרחק מציד הקו

קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.50 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

6.6 הפקעת לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי 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 – יפעל לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

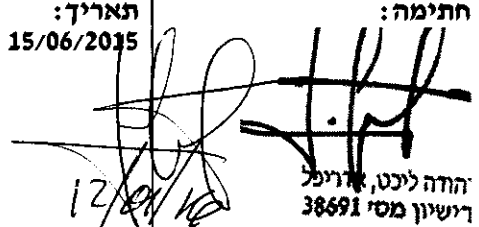
ל"ר

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית יתחיל מיד

8. חתימות

תאריך: א.ד. געש בע"מ מספר תאגיד: 512848037	חתימה:	שם: דוד זגדון תאגיד/שם רשות מקומית: א.ד. געש בע"מ	מגיש התוכנית
---	--------	--	-----------------

תאריך: 15/06/2015	חתימה:  12/06/15	שם: יהודה ליכט יהודה ליכט, אדריכל רישיון מסי 38691	עורך התוכנית
----------------------	---	---	-----------------

תאריך: מספר תאגיד: 558070611	חתימה:	שם: איתן טל תאגיד: מרתון פרוייקטים	יזם בפועל
---------------------------------	--------	---	--------------

תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד: מינהל מרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
		חוכר שם: דוד זגדון א.ד. געש בע"מ	