

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0308080

מגרש מסחרי מס' 705 ברח' רחה פריאר, מרכז אזרחי, ב"ש

עיריית באר שבע
אגף ההנדסה מח' תכנון
30-05-2016
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אי שורים

605-0308080

17.04.16 20165008
ע"פ א"ל-ע"פ
משרד התכנון והבניה
מחוז דרום

דברי הסבר לתכנית

תוספת שטח שירות מעל לכניסה הקובעת במגרש מס' 705 ע"פ תכנית 43/103/03/5, וזאת ע"מ לקבוע שטחי שירות ראויים כמקובל, שינוי במס' הקומות המותר לבניה וכן שינוי בקווי הבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש מסחרי מס' 705 ברח' רחה פריאר, מרכז אזרחי, ב"ש
מספר התכנית 605-0308080

1.2 שטח התכנית 7.183 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (4)

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

181165 קואורדינאטה X

572686 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' רחה פריאר, מרכז אזרחי, ב"ש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז אזרחי (שטח מוסכי העירייה לשעבר)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38018	מוסדר	חלק	52	

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
43 /103 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /103 ממשיכות לחול.	4528	3704	03/06/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוטי כסיף			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מוטי כסיף		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/05/2016	מוטי כסיף	03/05/2016		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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			י. משעל ובניו יזמות בע"מ	רמת גן	תובל	13	03-5755941	03-5758730	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י. משעל ובניו יזמות בע"מ	רמת גן	תובל	13	03-5755941	03-5758730	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			י. משעל ובניו יזמות בע"מ	רמת גן	תובל	13	03-5755941	03-5758730	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il

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

תוספת שטח שירות מעל לכניסה הקובעת במגרש מס' 705 ביחס למצב המאושר ע"פ תכנית 43/103/03/5 ע"מ לקבוע שטחי שירות ראויים כמקובל, שינוי במס' הקומות המותר לבניה, שינוי בקווי הבנין, הגדלת תכסית הקרקע וקביעת זיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) הגדלת שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת מ- 15% משטח המגרש ל- 70% משטח המגרש (כ- 12% מהשטח הכולל המותר לבניה), ע"פ סעיף 62א (א) 4.
- ב) הגדלת מס' הקומות המירבי המותר לבניה מעל הכניסה הקובעת מ: קרקע + 9 קומות ל: קרקע + 13 קומות + קומה טכנית, ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
- ג) שינוי בקווי הבנין, כולל קו בנין צדדי עבור חניה עילית (3 מ' במקום 0), ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
- ד) הגדלת תכסית קרקע מירבית, ע"פ סעיף 62א(א)(9).
- ה) קביעת זיקת הנאה לפי סעיף 62א(א)(19).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	7.183
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	14,366			14,366	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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
מסחר	705



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
הנחיות מיוחדות	מסחר	705
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר	705
להריסה	מסחר	705
קו בנין עילי	מסחר	705

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	7,204.3	100
סה"כ	7,204.3	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	7,183.16	100
סה"כ	7,183.16	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם לתכנית מס' 43/103/03/5:</p> <p>(א) בקומת הקרקע: חנויות למזון ארוז, משרדים, אולמות תצוגה, אולמות כינוס, מכונים רפואיים, מסעדות ובתי קפה, בנקים.</p> <p>(ב) בקומות שמעל לקומת הקרקע תותר הקמת משרדים ומכונים רפואיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>(א) מס' קומות מירבי:</p> <p>תותר בניית עד 13 קומות + גג טכני מעל קומת כניסה + גלריה, וכן 3 קומות מרתף.</p> <p>(ב) תותר העברת שטחי שירות לחניה ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. במקרה זה קו הבנין למשטחי החניה הנ"ל יהיה 3 מ'.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>גג החניון העל קרקעי, במידה ויבנה, יהיה גג מגונן ויכלל בתחום שטח הגינון הנדרש במגרש (25% משטח המגרש בהתאם להוראות תכנית 43/103/03/5).</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>(א) יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>(ב) תותר הבלטת אלמנטים עיצוביים, כולל קירות מסך, עד 70 ס"מ מקו הבניין הקדמי, מעל גובה 2.40 מ' מפני הקרקע.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>באזור המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות, יובטח מעבר לכלל הציבור מבלי לפגוע בפעילות השימוש המסחרי במגרש.</p> <p>גבולות ושטח תחום המעבר הציבורי יקבעו סופית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(8)	(7)	(7)	(7)	3 (6)	13 (5)	35 (4)	522	37495	18101 (3)	5028 (2)	14366 (1)	7183	705	מסחר	

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) מתוכם עד 1,434 מ"ר (10%) לשימושי מסחר.
 - (2) 35% מהשטח העיקרי.
 - (3) 250% עבור שירות חניה + 2% שירות. מותר להעביר שטחי שירות לחניה ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת. במקרה זה קו בנין למשטחי החניה הנ"ל יהיה 3 מ.
 - (4) לבנין המשרדים.
 - (5) 13 קומות + גג טכני מעל קומת כניסה + גלריה.
 - (6) יותר קו בנין "0" לקומות המרתף.
 - (7) כמסומן בתשריט.
 - (8) כמסומן בתשריט.
- תותר הבלטת אלמנטים עיצוביים, כולל קירות מסך, עד 70 ס"מ מקו הבניין הקדמי, מעל גובה 2.40 מ' מפני הקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

בהתאם לתכנית 43/103/03/5 :

- (א) הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.
 (ב) הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

6.2 חניה

תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה .

6.3 תנועה

בהתאם לסעיף 3.4.3 בהוראות תכנית 43/103/03/5 תובטח זכות מעבר לרכב ממגרש ממגרש בתוך מגרשים 701, 705 .

6.4 תשתיות

ע"פ הוראות תכנית 43/103/03/5 :

- (א) חשמל : אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית.
 (ב) מים : מרשת המים העירונית.
 (ג) ביוב : המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית.
 (ד) תקשורת : טלפון וכבלים וכו' בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 (ה) יש לתאם תשתיות עם הרשויות המוסמכות.

6.5 עתיקות

אתר עתיקות מוכרז :

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.
 והיה והעתיקות שתתגלנה תצריכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10% .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך כ- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: י. משעל ובניו יזמות בע"מ 511647851		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: י. משעל ובניו יזמות בע"מ 511647851		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: י. משעל ובניו יזמות בע"מ 511647851 בעלים		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים מוטי כסיף עורך ראשי		
	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חתימה:		

