

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

605028214

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0282145

מגורים במגרש 1A ומסחר במגרש 1B, במתחם עד אור, רח' בית אל 20, שכל ט'

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

בתוכנית מס' 77/115/03/5 הוגדר תא השטח מס' 1 בשימוש אזור מסחרי עם מגורים. תכנית זו מציעה לעשות את הפרדה בין שימושי הקרקע ולקבוע שימוש יחיד לכל תא שטח. זכויות הבניה לכל שימוש נקבעו בתוכנית המקורית באופן מפורש. תכנית זו אינה משנה זכויות אלה אלא מפרידה אותם לפי שימושים בהתאמה. המבנים בנויים בשטח ומאוכלסים בעת הכנת תכנית זו.



תל אביב
בית דין



תל אביב
בית דין



תל אביב
בית דין

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 1A ומסחר במגרש 1B, במתחם עד אור,
רח' בית אל 20, שכ' ט'

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0282145

1.2 שטח התכנית 13.992 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 178379

קואורדינאטה Y 572650

1.5.2 תיאור מקום שטח התוכנית הוא בין הגבול המזרחי רח' בית אל, לגבול הצפוני רחבת יבנה, מדרום רח' מגידו וממערב משעול סוסיה.

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	בית אל		

שכונה ט'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38111	מוסדר	חלק	159	89, 168, 171-172

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
77 /115 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /115 ממשיות לחול.	5070	2148	29/04/2002
2251 /5 /מק	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /מק/ 2251 ממשיכות לחול.	5294		03/05/2004



תכנית דמיון
מונה הדפסה 15



תכנית דמיון
מונה הדפסה 15



תכנית דמיון
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				רמי מרש			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רמי מרש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/09/2015	רמי מרש	07/03/2016	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא
בינוי	מנחה	1: 500		06/09/2015	רמי מרש	22/02/2016	נספת בינוי והסדרי תנועה	לא
טבלאות הקצאה	מנחה			10/04/2016	רמי מרש	10/04/2016	טבלת הקצאות	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



הסמך מס' 15

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת עד אור	באר שבע	רמב"ם	2	08-6238075	08-6237745	ahimom@walla.com

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	4	08-6264227	08-6264221	
בבעלות רשות מקומית			עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6264227	08-6264221	
בעלים			חברת עד אור ואחרים	באר שבע	רמב"ם	2	08-6238075	08-6237745	ahimom@walla.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מצורף נספח בעלי זכויות בקרקע חתום על פי יפויי כוח

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רמי מרש	39616		באר שבע	(1)	25	08-6272427		marash@marash.co.il
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	(2)		08-6652088		h_negev@netvision.net.il

(1) כתובת: יצחק נפחא 25 מרכז וואן באר שבע.

(2) כתובת: מרכז רסקו 37 באר שבע.



המנהל הכללי
מונה הדפוס 15



המנהל הכללי
מונה הדפוס 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון ודיון
משרד התכנון
15

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 יעוד קרקע מאזור מגורים משולב במסחר לשני תאי שטח נפרדים האחד מגורים ג' והשני מסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע ממגורים משולב עם מסחר ליעודים נפרדים האחד מגורים והשני מסחר.
2. פיצול בזכויות הבניה הקיימות בתב"ע 5 / מק / 2251 למגורים ולמסחר בנפרד.
3. קביעת קווי בניין.
4. איחוד וחלוקה בחסכמת בעלים.
5. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון ודיון
משרד התכנון
15



תכנון ודיון
משרד התכנון
15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	13.992
------------------	--------



מועד הפקדה: 15/04/2016

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	225		225		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	28,550		28,550		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	650		650		

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



מועד הפקדה: 15/04/2016

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	1002, 1001	
מגורים ג'	1A	
מסחר	1B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1001
מבנה להריסה	מגורים ג'	1A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר	11,008.82	78.68
דרך מאושרת	2,982.97	21.32
סה"כ	13,991.79	100



מועד הפקדה: 15/04/2016

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,982.97	21.32
מגורים ג'	9,354.9	66.86
מסחר	1,653.92	11.82
סה"כ	13,991.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים ג'
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תותר הקמת מגדלים מגורים (ראה טבלה מס' 5 זכויות והוראות בניה לתוכנית זו), כשלפחות 60% מהדירות בנות 4 חדרים או יותר. 2. המבנים יחופו באבן ושיש בשילוב עם טיח, בטון גלוי, זכוכית ואלומיניום באישור מהנדס העיר. 3. מתקנים טכניים יוסתרו על חגג ובמסתוריים ייעודיים. שאר הוראות ע"פ תכנית מאושרת 77/115/03/5.
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	חנויות, בתי קפה, מסעדות, בנקים, סניף דואר, מרפאה, בית מרקחת.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תותר הקמת מבנה מסחרי בן 2 קומות. 2. המבנה יתייחס לשצ"פ אשר מדרום לו באופן שילווה אותו תוך שיפנה אליו חזית חנויות פעילה. 3. המבנה יחופה באבן, סיליקט, טיח, בטון, זכוכית ואלומיניום באישור מהנדס העיר. 4. מתקנים טכניים יוסתרו על גג ובמסתורים ייעודיים. 5. גג המבנה יתוכנן כחזית חמישית לשביעות רצון מהנדס העיר. שאר הוראות ע"פ תכנית מאושרת 77/115/03/5.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב, חנויות, ביצוע עבודות תשתיות, גינון ומתקני רחוב.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה תדפיס: 15

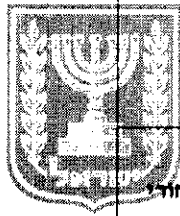


תכנון זמין
מונה תדפיס: 15



תכנון זמין
מונה תדפיס: 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



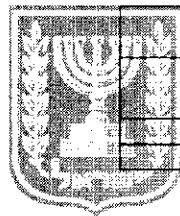
תכנון זמין
מועד הדפסה 10

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							אחוזי ציד-י-ימני שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	1	10 (2)	36	225	62	410	38310	2000 (1)	7760	28550	9335	1A	מגורים ג'
(3)	(3)	(3)		2 (2)	9		64	51	850		200	650	1654	1B	מסחר



תכנון זמין
מועד הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון וכלכלה
משרד תכנון וכלכלה 15

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(3)	1A	מגורים ג'
(3)	1B	מסחר

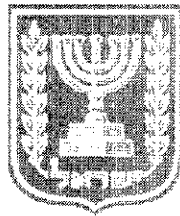
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטחי שירות במרתף יכללו חניה, תמרון, מחסנים ומתקנים הנדסיים.

(2) בנוסף לנייל תותר הקמת ק.גג.

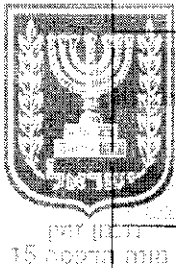
(3) כמסומן בתשריט.



תכנון וכלכלה
משרד תכנון וכלכלה 15

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה א. היתרי בניה יוצאו על יד הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. ב. היתר בניה למבנה המסחרי ינתנו בתאום עם היח' לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. ד. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקת בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן בניה ישראלי ת"י 413. ה. סיכונים סייסמיים: 1. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה. 2. היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.									
6.2	עיצוב אדריכלי יותר שימוש בציפויים קשיחים בלבד כגון : אבן וזכוכית, יותר שימוש בטיח/בטון חשוף במקומות בעלי חשיפה משנית באישור מהנדס העיר, מתקנים טכניים על הגג יוסתרו ו/או יתוכננו באופן אורגני למבנה.									
6.3	חניה חניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.									
6.4	תשתיות כללי : כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות . א . חשמל-הוראות בינוי ופיתוח לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים , יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה : <table><tr><td>סוג קו חשמל</td><td>מרחק מתיל קיצוני</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>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td><td>5 מ'</td><td>6 מ'</td></tr></table> אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה . אין לחפור מעל כבלים תת -קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום. ב. ניקוז- המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר. ג. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות . ד. מים - מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.	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'
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'								
6.5	חלוקה ו/ או רישום חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון ובניה.									



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

אם אישורה



תכנון זמין
מועד הדפסה 15



תכנון זמין
מועד הדפסה 15



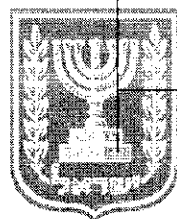
תכנון זמין
מועד הדפסה 15

8. חתימות



תכנית זמין
מועד הדפסה 15

יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברת עד אור 51182333	חתימה:	
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה חתימה:	
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002	בבעלות רשות מקומית חתימה:	
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חברת עד אור ואחרים 51182333	בעלים חתימה:	
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רמי מרש עורך ראשי חתימה:	



תכנית זמין
מועד הדפסה 15



תכנית זמין
מועד הדפסה 15