

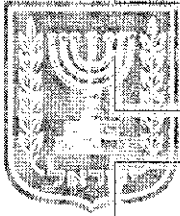
6059597

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0212639

מסחר ותעסוקה במגרש מס' 8 ברח' רוטשילד 13, באר שבע

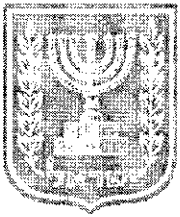


תכנון זמין
מונה תדפיסה 35

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
2017-08-08
נתקבל

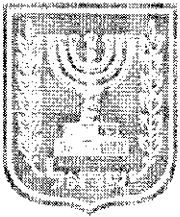
מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה תדפיסה 35

מנהל המועצה המחוזית - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 605-0212639
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 31/11/17 לאשר את התכנית
על התכנית לא מבטלה טענת אישור שר
התכנון והבניה נקבעה טענת אישור שר
מנהל מועצה המחוזית יו"ר הועדה המחוזית



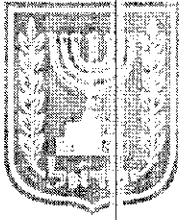
תכנון זמין
מונה תדפיסה 35

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

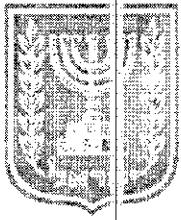
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

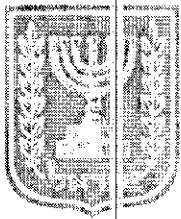
התכנית המוצעת מאפשרת למגרש מס' 8 המיועד לאחסנה ושרותי מסחר לפי תכנית מס' 56/103/03/5 שינויים הבאים: הוספת שטחי בנייה, הוספת שימושים, שינוי גובה ומס' קומות. התכנית מציעה רשימת השימושים התואמים לאופי האזור ולשימושים שאושרו בקרבת המקום או נמצאים בהליכי האישור. כמו כן הוספת השימושים שאושרו בתכנית 19/103/03/5 אך נשמטו בתכנית מס' 56/103/03/5.



תחנן זמין
מונה תדפיסה 35



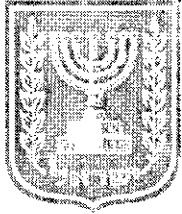
תחנן זמין
מונה תדפיסה 35



תחנן זמין
מונה תדפיסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממשמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מסחר ותעסוקה במגרש מס' 8 ברח' רוטשילד 13, באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

605-0212639

מספר התכנית

11.629 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

181090 קואורדינאטה X

572401 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברח' רוטשילד, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	שד רוטשילד	באר שבע

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38014	מוסדר	חלק		27, 44-45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
8	56 / 103 / 03 / 5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

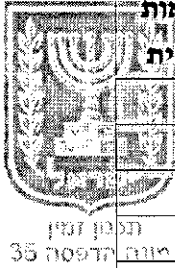
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

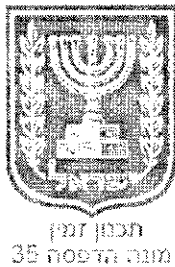
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
56 /103 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /103 ממשיכות לחול.	6250	4803	14/06/2011

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		24/11/2016	נטליה ליפובצקי	21/11/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		18/05/2017	ליטל צויק	23/11/2016		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		17/05/2017	רון וקנין	23/11/2016		1: 250	מנחה	תנועה
לא		12/04/2017	נטליה ליפובצקי	26/11/2015		1: 500	רקע	מצב מאושר

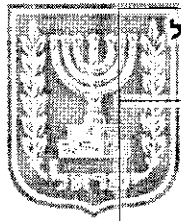


כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

1.8.1 מגיש התכנית

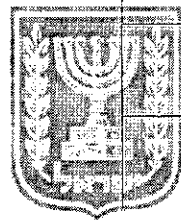


תכנון זמין
מונה תדפיסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			א.ד.כ.ק.ר ייזמות בע"מ	באר שבע	רחבת שמגר השופט				

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה תדפיסה 35

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קק"ל בניהול רמ"י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
בבעלות רשות מקומית			רשות מקומית	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463650	08-6206460	
חוכר			א.ד.כ.ק.ר ייזמות בע"מ	באר שבע	רחבת שמגר השופט				

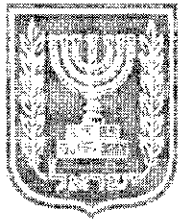
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-9573397	08-9573397	N_liparch@0 12.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur .co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	רונו וקנין	112491		באר שבע	שד רגר יצחק	28	03-5490526	03-5478181	panter@pante r-eng.co.il
יועץ פיתוח	יועץ סביבתי	ליטל צויק	40825	צויק אדריכלות ועיצוב הסביבה	מיתר	יעלים	19	077-7518053		zwicklital@g mail.com



מנהל תכנון זמין
מזכה תדפיסה 35



מנהל תכנון זמין
מזכה תדפיסה 35

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

שינוי יעוד קרקע מ- "אזור אחסנה ושרותי מסחר" ל- "מסחר ותעסוקה", הגדלת זכויות בנייה, הוספת שימושים, שינוי בגובה המבנה ומספר קומות במגרש (תא שטח) מס' 8 ברח' רוטשילד 13, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ- "אזור אחסנה ושרותי מסחר" ל- "מסחר ותעסוקה".
2. קביעת שימושים המותרים.
3. הגדלת זכויות בנייה למטרות עיקרית ושרות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
4. קביעת זכויות בנייה למטרת שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לחנייה תת- קרקעית.
5. שינוי גובה מבנים ומספר קומות.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי.
8. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
9. קביעת תנאים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		11.629	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מסחר (מ"ר)	מ"ר	8,887.5	-7,687.5
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+8,878.95

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך מאושרת	101,100	אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	101,100
מסחר ותעסוקה	8	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	8
		גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	101,100
		גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	8
		זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	100
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	8
		מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	8
		ציר	דרך מאושרת	100
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור אחסנה ושרותי מסחר	7,942	68.31
דרך מוצעת	778	6.69
דרך קיימת	2,907	25
סה"כ	11,627	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,685.84	31.70
מסחר ותעסוקה	7,942.79	68.30
סה"כ	11,628.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מסחר: חנויות, אולמות תצוגה, מסעדות ובתי קפה. תעסוקה: משרדים, מרפאות ומכונים רפואיים (ללא אישפוז), סוכנויות דואר, בנק וכד'.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מבנים בני עד 6 קומות בגובה עד 36 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. הבניה תהיה מחומרים קשיחים.</p> <p>2. במידה ובמגרשי מתחם תנובה יבנו מגורים, לא תאושר פעילות לילית במגרש מס' 8.</p> <p>3. בקומת הקרקע יהיה מסחר מלווה רחוב. הכניסות ליחידות המסחר יהיו במפלס המדרכה הסמוכה. לא תותר הקמת הקומה המסחרית בלבד.</p> <p>4. כל המתקנים ההנדסיים יהיו מוסתרים.</p> <p>5. במידה ולא תיבנה חנייה תת קרקעית עקב הימצאות עתיקות בביצוע חפירות ארכאולוגיות, ניתן לנייד שטחי חנייה אל מעל הקרקע ולבנות חניון על קרקעי. חנייה על קרקעית תבנה במבנה סגור.</p> <p>6. לא תותר חנייה פתוחה בקומה העליונה של החניון. גג של החניון יפותח כחזית חמישית.</p> <p>7. השטח מיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כהרחבת המדרכה הקיימת.</p> <p>8. פיתוח המגרש יעשה במפלסי הדרכים הגובלים.</p> <p>9. מרפאות ניתן יהיה להקים רק בשטח שמחוץ לרדיוס מגבלות הבנייה מתחנת התדלוק.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>1. המבנה ייחופה בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום וכיו" או שילוב בניהם באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ג	זיקת הנאה
	<p>זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל, כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין. בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט מצללות. שטח בניה למצללות לא יחשב בחישוב שטחי בניה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמון					סה"כ שטחי בניה								
אחורי					1486.25			(2) 286.25	(1) 1200	7943	8	מסחר ותעסוקה	
צידני- ימני					11778.95			(2) 2900) 8878.95 (1)	7943	8	מסחר ותעסוקה	
צידני- שמאלי					22465.2	(4) 9200) 3186.25 (2)) 10078.95 (1)	7943	8	מסחר ותעסוקה	
מעל הכניסה הקובעת		6		78								<סך הכל>	
		(5) 36											

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 ניווד זכויות מתעסוקה למסחר עד 25%.
- תותר ניווד זכויות בניה ממעל המפלס הכניסה הקובעת למתחת למפלס הכניסה הקובעת במקרה בניית חניה תת קרקעית..
- (2) תותר ניווד זכויות מתעסוקה למסחר עד 25%.
- (3) קווי בניין כמסומן בתשריט.
- (4) זכויות בנייה עבור חנייה תת קרקעית.
- תותר ניווד זכויות בניה ממתחת למפלס הכניסה הקובעת למעל המפלס הכניסה הקובעת במקרה שלא ניתן בניית חנייה תת קרקעית. העברה זאת לא תהווה סטיה ניכרת. חניה על קרקעית תהיה במבנה סגור..
- (5) כולל מבנה יציאה לגג.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .</p> <p>2. תנאי להוצאות היתרי הבנייה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי לניתר בניה הוא הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>
6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.3	חניה
	חניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.4	תשתיות
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>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.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>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.</p>
6.5	פיקוד העורף
	פתרונות המיגון יהיו בתאום ובאישור פיקוד העורף.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
6.7	ניקוז
	א. פיתוח המגרש (תא שטח) 8 יאפשר את הפניית ניקוז הנגר הנוצר במגרש אל שטחי גינון

6.7	ניקוז
	ושטחים פרטים פתוחים בשטח המגרש. במידה ויווצר נגר מזוהם בתוך המגרש, הוא יטופל בתחום המגרש ויפונה לאחר הטיפול למערכת המתאימה. ב. יתרת הנגר שלא תאגם בתחום המגרש, תופנה לאקוויפר מלאכותי ו/או למערכת הניקוז העירונית בתאום ואישור של מהנדס הועדה המקומית.
6.8	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
6.9	ביוב
	המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.