

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0271536

מסחר בדרך מצדה 168, שכונה ו', באר שבע

דרום

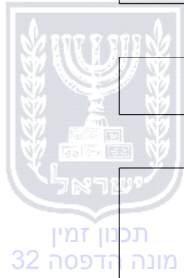
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/07/2018

להפקיד את התכנית
20/11/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת לקבוע זכויות בנייה לשלוש חנויות שמספרם 1, 2, 4 ולשנות קו בניין קידמי ל- 0.0 לחנויות 1-4 ברחוב דרך מצדה 168. החנויות הינן חלק מהחזית המסחרית של המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מסחר בדרך מצדה 168, שכונה ו', באר שבע

מספר התכנית 605-0271536

שטח התכנית 2.840 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 179200

קואורדינאטה Y 574185

1.5.2 תיאור מקום

דרך מצדה 168, שכונה ו'

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	דרך מצדה	168	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38021	מוסדר	חלק		20
38128	מוסדר	חלק		8-9, 29, 48

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
61 /102 /02 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 61/102/02/5 הוראות תכנית 102/02/561/ תחולנה על תכנית זו.	3701	4321	29/09/1989
2 /136 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/136/03/5 ממשיכות לחול.	2318		08/05/1977



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				ריקדו קטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ריקדו קטן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/01/2018	ריקדו קטן	04/01/2018	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	09/05/2018	ריקדו קטן	11/05/2018	מנחה ומחייב לעניין מיקום השילוט בלבד	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		באר שבע	באר שבע	שד רגר יצחק	11	08-6840600	08-6280244	cityengineer@br7.org.il
	פרטי	אמיר בן הרוש			באר שבע	כצנלסון	11	050-3322532		yanivlv3@gmail.com
	פרטי	יניב לוי			באר שבע	שד ירושלים	31	054-7276101		yanivlv3@gmail.com
	פרטי	דיונסון משייב			באר שבע	אבישי	47	08-6422266	08-6422266	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	hagais@mmi.gov.il
בבעלות רשות מקומית				באר שבע	באר שבע	שד רגר יצחק	11	08-6840600	08-6280244	cityengineer@br7.org.il
חוכר		אמיר בן הרוש			באר שבע	כצנלסון	11	050-3322532		
חוכר		יניב לוי			באר שבע	שד ירושלים	31	054-7276101		
חוכר		דיונסון משייב			באר שבע	אבישי	47	08-6422266	08-6422266	

(1) כתובת: קריית הממשלה.

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	ריקדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	077-5251083	077-5251083	ricardok.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אנדריי ריבינסקי	1242	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	08-6441170	08-6441170	negev_medidot@walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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**

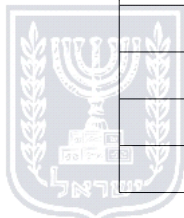
הגדלת שטחי בניה לחנויות הממוקמות בחזית המסחרית ברחוב מצדה 128.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 32

1. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.
2. שינוי קווי בניין קדמי לטובת חזית מסחרית.
3. שינוי תכנית מרבית.
4. קביעת הוראות בינוי לחזית מסחרית.
5. קביעת תנאים למתן היתר.
6. הסדרת יעוד קרקע לפי נוהל מבא"ת מ- "אזור מגורים 3-4 קומות" ל- "מגורים ב'".

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	18
מגורים ב'	21

תכנון זמין
מונה הדפסה 32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	21
חזית מסחרית	דרך מאושרת	18
מבנה להריסה	דרך מאושרת	18
מבנה להריסה	מגורים ב'	21

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3-4 קומות	1,615	56.87
דרך קיימת או מאושרת	1,225	43.13
סה"כ	2,840	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
43.13	1,224.92	דרך מאושרת
56.87	1,615.44	מגורים ב'
100	2,840.36	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים עם חזית מסחרית. ב. לרבות בית מאפה או מסחר אחר הכולל ייצור מקומי עצמי, בהתאם לאישור הוועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות סימון מהתשריט : חזית מסחרית 1. תוספת הבנייה תעשה מבנייה רגילה שתותאם לחזיתות המבנה הקיים, ליצירת מראה אחיד, בתחום ובאישור מהנדס העיר. 2. חומרי הגמר יהיו עמידים, איכותיים, אחידים לכל החנויות ויפורטו בבקשה להיתר בנייה, לשביעות רצונו של מהנדס העיר. 3. חזית המסחר תבנה מ- 60-75% זכוכית. 4. גגות התוספות יהיו שטוחים בלבד מחומרים בטון ו/או מתכת ויושקעו במסגרת הגג. מתקני חשמל ומיזוג יוסתרו. 5. מיקום השילוט יבוצע בהתאם לנספח הבינוי. 6. גגון אחיד לכל החנויות בעומק 3 מ' יבנה מעבר לתחום המגרש, מעל חלק מהמדרכה. 7. יינתן פטור ל- 6 מקומות חנייה למסחר בתחום המגרש.
ב	הנחיות מיוחדות אחוזי הבנייה לא חלים על חנית מס' 3
ג	הנחיות מיוחדות הנחיות בריאותיות : 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים, לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיועדת לכבישים, חניה, ומדרכות להולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים כל בנייה אסורה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
							גודל מגרש כללי					עיקרי	שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת									
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1615	מגורים עם חזית מסחרית	21	מגורים	מגורים ב'
0				1	5	(2) 302		302		חנויות בחזית המסחרית	21	מסחר	מגורים ב'

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) כל זכויות הבנייה לשימוש מגורים נשארים ללא שינוי עפ"י התכנית התקפה.

(2) לחנויות 1,2,4 בלבד.

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

תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי שיכלול:

1. הצעת בינוי אחידה עבור כל חזית המסחרית.
2. קביעת חומרי הבנייה וחומרי גמר אחידים.
3. ההיתר יכלול פתרון להסתרת מתקנים הנדסיים, מתקני הסתרה, פתחי אוורור וצנרת ויטפל בחזית החמישית.
4. פיתוח שטח שמסומן כזיקת הנאה אשר נמצא בשטח המגרש הקיים.
5. הריסה בפועל של כל הבנייה המסחרית הקיימת בשטח ותוספות מוצעות לחנויות הבנויות מחומרים אחידים בכדי ליצור חזית אחידה.
6. היתר לתוספת בנייה מותנה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקייסלפי הוראות ת"י 413.
7. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
8. התאמת חוות דעת של משרד הבריאות.
9. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בנייה.
10. בקשות להיתרי בנייה, מתוקף תכנית זו, תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות תקפות לאותה עת.
11. רשות הרישוי המקומית תקבע הנחיות מרחביות מחייבות לעיצוב- בינוי ושירות. התוספות הן שיקבעו את תנאי להוצאת היתר בנייה.

6.2**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3**תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתיות וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.4**חשמל**

לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: קו חשמל מתח נמוך- מרחק מתיל חיצוני: 3.0 מ', מרחק מציר הקו: 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו- מרחק מתיל חיצוני: 5.0 מ', מרחק מציר הקו: 6.0 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו- מרחק מציר הקו: 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו- מרחק מציר הקו: 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז דרום.

6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	תכנית זו תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה.
--	--

