

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0446641

מגרשים 251-253 עמק שרה בבאר שבע

דרום

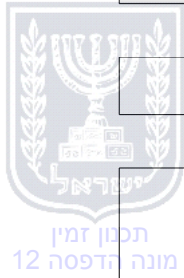
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

למגרשים 251, 252, 253 נדרש חניון משותף.
מטרת התכנית להסדיר זכות מעבר בין שלושת המגרשים בחניה פתוחה.
להסדיר את הקמת חניון תת קרקעי משותף לשלושת המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרשים 251-253 עמק שרה בבאר שבע

שם התכנית

605-0446641

מספר התכנית

12.820 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 5

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

182900 קואורדינאטה X

570150 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 251-253 ברחוב ירדן, עמק שרה בבאר 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
		ירדן	באר שבע

שכונה עמק שרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38440	מוסדר	חלק	36-38	145-146

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/08/2004	3550	5318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות מתכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	121 /102 /02 /5
12/06/1997	3787	4531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות מתכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	86 /102 /02 /5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זאב גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זאב גור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	03/01/2018	אילן אזוט	05/02/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	03/01/2018	זאב גור	18/07/2016	1	1: 2500	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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סקר זיאדנה			באר שבע	(1)		08-9912004		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 28 באר שבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סקר זיאדנה			רהט	(1)		08-9912004		

(1) כתובת: ת.ד. 28 באר שבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	זאב גור	33648	זאב גור אדריכלות, בינוי ערים	באר שבע	(1)	59	08-6496810	077-4177708	gurzeev@bez eqint.net
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אילן אזוט	1301	א.א.ג אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il

(1) כתובת: שד' רגר 59/3 באר שבע 8489520.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הסדרת זכות מעבר בחניה בין שלשה מגרשים והקמת מרתף משותף בין מגרשים מס' 251, 252, 253.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זיקת הנאה במגרשים מס. 251-253 לפי סעיף 62 א' (א) (19).
- שינוי הוראות בדבר בינוי להקמת חניון תת קרקעי משותף לפי סעיף 62 א' (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	22, 21
מסחר ותעסוקה	253 - 251

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	253 - 251

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	1,417.17	15.22
תעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר	7,894.63	84.78
סה"כ	9,311.8	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,417.17	15.22
מסחר ותעסוקה	7,894.63	84.78
סה"כ	9,311.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>התעסוקה מוגדת כתעשייה עתירת ידע ומשרדים. בנוסף מותרות בקומת קרקע חנויות המשרתות את צרכי האזור כגון: ממכר צרכי משרד וכלי עבודה, שירותים פיננסיים ואחרים כגון סניף בנק, סניף דואר וכד', בתי אוכל ואולמות תצוגה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה מאושרות באזור זה לא יעלה השטח העיקרי לשימושי מסחר, בתי אוכל וכד' על 40% משטח המגרש ויתרת זכויות הבניה תיועד עבור תעשיית ידע ומשרדים.</p>
ב	<p>הוראות בניוי א. באזור המשולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר חלה חובת הקמה של סטווין (קולונדה) ברוחב 3 מ' לפחות בקומת הקרקע בחזית הבניין, בקו בניין 0.0. ב. לא תבנה קומת קרקע מסחרית, אלא יחד עם קומה/קומות נוספות המיועדות לתעסוקה. ג. הכניסות למסחר יהיו במפלס המדרכה הסמוכה. ד. הבניה בכל המגרשים תהיה בו זמנית.</p>
ג	<p>מרתפים א. החניון התת קרקעי של שלושת המגרשים 251,252,253 יהיה אחוד: הכניסה והיציאה יהיו אחודות, והמעבר התת קרקעי בין המגרשים יהיה חופשי והכרחי. ב. לכל אחד מהמבנים תהיה כניסת הולכי רגל נפרדת מתוך החניון המשותף. ג. הוראות אלו יחולו גם במקרה של שינוי בעלויות על המגרשים.</p>
ד	<p>דרכים תנועה ו/או חניה סימון מהתשריט: זיקת הנאה זיקת הנאה: 1. בשטח המסומן בתשריט התאי שטח 523-521 כ"זיקת הנאה" תהא זכות מעבר רגלי ולרכב לציבור הבא לקבל את שרותי המקום. 2. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-6.00 מ' / כמסומן בתשריט</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי גינון וצמחיה: 1. בתכנון החניה העילית ישולבו שטחי גינון ע"פ הנחיות מחלקת הפיתוח. 2. יינטעו עצים ביחס של לפחות עץ לכל 5 חניות עיליות. 3. עומק ערוגות מינימלי לגינון במצע מנותק, יהיה: 40 ס"מ לשיחים ו-100 ס"מ לעצים. 4. בתי גידול לעצים יבלטו עד 30 ס"מ מפני הפיתוח הסופיים. 5. ינקטו אמצעים שיבטיחו קליטת עצים נאותה. 6. מערכת ניקוז שטחי הגינון במצב מנותק, תהיה מערכת סגורה. אין לנקז על פני השטח. 7. תכנון וביצוע מערכת השקיה עם דישון תהיה תנאי למתן היתר.</p>

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכי רכב ורגל. מותרת העברת תשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי														
(3)	(3)	(3)	(3)	6	24	55	(2) 300		60%	(1) 200	2139.5	251	אחר	מסחר ותעסוקה
(4)	(3)	(3)	(3)	6	24	55	(2) 300		60%	(1) 200	2315.66	252	אחר	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	6	24	55	(2) 300		60%	(1) 200	3439.47	253	אחר	מסחר ותעסוקה

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטח למסחר לא יעלה על 40% משטח המגרש בקומת הקרקע..
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 270% לחניה ו- 30% למחסנים, מערכות וכיו.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) קו בניין למרתף 0.0.
- (4) כמסומן בתשריט, קו בניין למרתף-0.0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה יינתנו ע"י ועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה וע"פ התוכניות התקפות 121/102/02/5 ו-86/102/02/5.

ב. תנאים למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפה לאותה העת.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש, לפי תקן חניה התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.3 תשתיות

כל קווי התשתיות, בתחום התכנית למעט בתחום הכבישים הארציים הגובלים, ולרבות רשתות תקשורת וכו', תהיינה תת קרקעיות. תחנות טרנספורמציה יבנו בתוך המבנים או בהמשך ישיר להם כחלק אינטגרלי מהמבנים, ובמסגרת שטחי השירות המותרים בהתאם לטבלה 5.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו בלשכת רשום מקרקעין על שם עיריית באר שבע, בהתאם לחוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965, סעיף א'-ב'.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית עד 10 שנים.

