

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0544536

מסחר ותעסוקה במתחם "השדרה השביעית", באר שבע

דרום

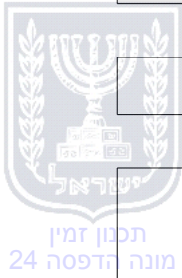
מחוז

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

התכנית המוצעת מעדכנת את תכנית מס' 605-0201228 מתחם "שדרה השביעית" בדבר קווי הבניין וזיקת הנאה ומגדילה את מספר הקומות המותרות בתא שטח מס' 18 לטובת הקמת בנין משרדים ומסחר בן 18 קומות. בתכנית מסומן ייעוד הקרקע "מסחר ותעסוקה" בהתאמה לשימושים המותרים לפי הוראות להסבת התכנית למבא"ת. יתר הוראות התכנית לרבות, השימושים המותרים וזכויות הבניה נשארים ללא שינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מסחר ותעסוקה במתחם "השדרה השביעית", באר שבע

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

605-0544536

מספר התכנית

46.481 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 4

לפי סעיף בחוק

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 181826

קואורדינאטה Y 572371

1.5.2 תיאור מקום

בין דרך חברון לפארק נחל באר שבע, בצמוד למרכז המסחרי "השדרה השביעית".

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38046	מוסדר	חלק		8

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

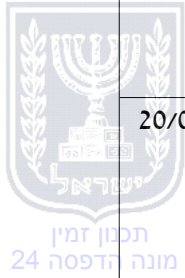
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
605-0201228	18

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
68 /104 /03 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /5 /68 /104 . הוראות תכנית 03 /5 /68 /104 תחולנה על תכנית זו.	5777	2018	20/02/2008
2569 /5 מק/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /5 /68 /104 ממשיכות לחול.	6608	5143	12/06/2013
605-0201228	החלפה		7756	6753	10/04/2018



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				אוהד אלחנני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אוהד אלחנני		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		25/03/2018	אוהד אלחנני	25/03/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 1000		03/06/2018	אוהד אלחנני	03/06/2018		לא
דו"ח סביבה	מנחה	1: 1	11	05/12/2018	בועז קידר	05/12/2018	דוח הצללות	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	אבישי קימלדורף		שיכון ובינוי נדלן (השקעות) בע"מ		(1)		03-6301586	03-6304979	avishay_k@shikunbinui.com
	פרטי			סלע קפיטל נדלן בע"מ	רמת גן	זיבוטינסקי	7	03-5759222		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הירדן 1 אירפורט סיטי.

1.8.2 יזם**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	אוהד אלחנני		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		roni@fe-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בעמ	תל אביב-יפו	(1)	3	03-6485999	03-6487272	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	בועז קידר		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		077-3508001	077-3508003	office@yozmot-sviva.com

(1) כתובת: רחוב הברזל 3, תל אביב.

(2) כתובת: נתן ילין מור 21 ת"א ת.ד. 57159.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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**

הוספת קומות . הסדרת קווי בניין וזיקת הנאה בתא שטח מס' 18 במתחם "שדרה שביעית" ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 15 קומות מעל הכניסה הקובעת ללא הגדלת השטחים המותרים לבנייה, סה"כ 18 קומות לפי סעיף 62א (א) (4).

2. הסדרת קווי בניין לפי סעיף 62א(4).

3. הסדרת זיקת הנאה (מעבר לרכב לפריקה וטעינה) לפי סעיף 62א(19).

תכנון זמין
מונה הדפסה 24**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	18
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	18
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	18

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	46,481	100
סה"כ	46,481	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	46,480.77	מסחר ותעסוקה
100	46,480.77	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	- מסחר מכל הסוגים, מרכולים, מסעדות ובתי אוכל, מתקני בידור, תרבות ואירועים, אולמות מכל הסוגים, משרדים ותעסוקה נקייה, פנאי ונופש, מרפאות, ספורט, שטחים פתוחים, חניונים ודרכים. - לא יותרו שימושים רגישים כפי שהוגדרו בתמ"א 18 תיקון 4. זיקת הנאה (מעבר לרכב לפריקה וטעינה): - תותר זכות מעבר ציבורי לרכב בחזית דרך אליהו נאוי כמסומן בתשריט. - תותר זיקת הנאה (זכות מעבר לרכב פריקה וטעינה) לאורך הגבול המזרחי של המגרש כמסומן בתשריט. - לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)).
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - תותר הקמת מגדל משרדים ומסחר בגובה של עד 18 קומות בתחום קווי הבניין הקבועים במגרש. - החנייה שתשרת את המגדל תהיה תת-קרקעית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	2	18	60	169	78482	(2) 28836	(1)	24030	25616	46481	18	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

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין למרתפים יהיו עד גבול תא השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך שטחי בניה עיליים.

(2) לחניה תת קרקעית ויתר שטחי השרות הנדרשים.

(3) כמסומן בתשריט.

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

היתרי בנייה יינתנו לפי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תאגיד מי שבע בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות והמדיניות העירייה התקפה לאותה העת.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית, אשר תכלולנה פירוט מערכת האוורור ואופן פליטת מזהמים מהחניון ומבתי האוכל.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אגף שפ"ע בנושא מתקנים לאצירת אשפה ומיקומם.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי בתאום עם היחידה הסביבתית של עיריית באר שבע.
8. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 מ"ק חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית יפרט את היקף של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
9. תנאי למתן היתר בניה השלמות תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

6.2**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום תא השטח ע"פ חלק ח' 1' לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח 1998 על תיקונו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי.

6.3**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניה ועפר לאתרי מחזור או הטמנה מוסדרים על פי כל דין.

6.4**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.5**מקלטים**

פתרונות המיגון בתאום ובאישור פיקוד העורף.

6.6 חניה	
מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.	

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

6.8 איכות הסביבה	
תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.	

6.9 מגבלות בניה לגובה	
- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. - במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין וודאות כי בקשה זו תאושר. - שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. - כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור מעהב"ט.	

6.10 תשתיות	
כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות. 1. 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 להלן, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה: מרחק מציר הקו: 3.5 מ', מרחק מתיל קיצוני: 3 מ', סוג קו חשמל: קו חשמל מתח נמוך. מרחק מציר הקו: 6.0 מ', מרחק מתיל קיצוני: 5 מ', סוג קו חשמל: קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. 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. 2. ביוב: המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית ופתרון הקצה יהיה מט"ש באר שבע.	

6.11 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.	

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24