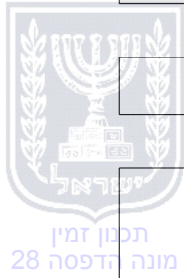


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0251769

מגורים עם חזית מסחרית ברח' שאול המלך 111, שכונה ו', באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה זכויות בעבור החזית המסחרית תוך הסדרת הבנייה הקיימת שלא בהיתר. התכנית מציעה שיפור של חזית המבנה תוך מתן הנחיות לבינוי. יתר על כן, התכנית מציעה שיפור של המרחב הציבורי במגרש ע"י קביעת שפ"פ פתוח בקדמת המגרש וזיקת הנאה לכלל הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים עם חזית מסחרית ברח' שאול המלך 111, שכונה ו', באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

605-0251769

מספר התכנית

3.470 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) (12)

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

178527 קואורדינאטה X

574489 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שאול המלך פינת מבצע עובדה, צפונית מערבית לעיר

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	שאול המלך	111	

שכונה ו' החדשה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38094	מוסדר	חלק	1	

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/03/1975		2097	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/119/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /119 /03 /5

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתרש"צ 4/06/2.



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				ריקרדו קטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ריקרדו קטן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/11/2017	ריקרדו קטן	18/11/2017	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	15/12/2017	ריקרדו קטן	18/12/2017	מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות.	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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	אלמירה מרים משייב- ח 27			באר שבע	שאול המלך	111 ד	052-2708747		
	פרטי	אהובה לובה עקיבא- ח 25			באר שבע	שאול המלך	111 ד	052-2708747		
	פרטי	עמוס עקיבא (אקיבוויב)- ח 25			באר שבע	שאול המלך	111 ד	052-2708747		
	פרטי	ויאציסלב דוידוב- ח 26			באר שבע	שאול המלך	111 ד	052-2708747		
	פרטי	נחמיה פנחסוב- ח 26			באר שבע	שאול המלך	111 ד	052-2708747		
	פרטי	אייל משאייב- ח 27,28,30			באר שבע	שאול המלך	111	052-2708747		
	פרטי	שלום שימשילשוילי- ח 35			באר שבע	שאול המלך	111 ד	052-2708747		
	פרטי	ולדימיר טוריגין- ח 37			באר שבע	שאול המלך	111 ה	052-2708747		
	פרטי	אלכסנדר פרושנקוב- ח 38			באר שבע	שאול המלך	111 ה	052-2708747		
	פרטי	טטיאנה פרושנקוב- ח 38			באר שבע	שאול המלך	111 ה	052-2708747		
	פרטי	דימיטרי צרנובילסקי- ח 39			באר שבע	שאול המלך	111 ה	052-2708747		
	פרטי	שמואל צרנובילסקי- ח 39			באר שבע	שאול המלך	111 ה	052-2708747		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גשאו טפרה- ח 40			באר שבע	שאול המלך	111 ה	052-2708747		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלמירה מרים משייב- ח 27			באר שבע	שאול המלך	111 ד	052-2708747		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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	ריקרדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	077-5251083	077-5251083	ricardok@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 ל- 4 חנויות הממוקמות בחזית מסחרית ברח' שאול המלך 111, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, במגרש שאינו מיועד למבני ציבור תוך מימוש יעוד ציבורי בתחום המגרש, לפי סעיף 62א(א) 12:
- יעוד ציבורי- פיתוח שטח פרטח פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו.
- הגדלת השטח המסחרי ל- 285מ"ר (המהווים 5% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי תכנית מאושרת).
- שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א) 4.
- שינוי הנחיות והוראות בינוי/עיצוב לפי סעיף 62א(א) 5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1A
שטח פרטי פתוח	1B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	1B
חזית מסחרית	מגורים ב'	1A
חניה	מגורים ב'	1A
להריסה	מגורים ב'	1A
מבנה להריסה	מגורים ב'	1A

תכנון זמין
מונה הדפסה 28**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,470	אזור מגורים 3-4 קונות
100	3,470	סה"כ

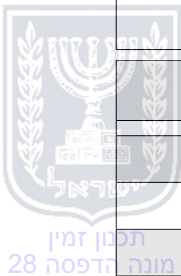
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
96.09	3,334.81	מגורים ב'
3.91	135.64	שטח פרטי פתוח
100	3,470.45	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים עם חזית מסחרית.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בחזית המסחרית קיימות 4 חנויות. תותר הרחבת החנויות לכיוון חזית קדמית של המגרש. התוספות יבנו מחומרי בנייה קשיחים ואחידים. גג התוספות יהיה שטוח, בתאום עם אדריכל העיר וגובה התקרה של ההרחבה לא יהיה פחות מ-3.2 מ' ולא יותר מ-4.0 מ'. מיקום השילוט בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>החזיתות של החנויות יבנו באופן אחיד מחומרים קשיחים כגון: אבן, שיש, זכוכית ואלומיניום, בתאום עם אדריכל העיר. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. פרגולה בחזית הקידמית תהיה מחומרים קלים כגון: אלומיניום, ברזל או עץ בתאום עם פתרון הגג ובתאום עם אדריכל העיר.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות בריאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל והצבתם של שולחנות לשימוש בית העסק.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>יש לטעת לפחות עץ אחד בגובה של עד 8.0 מ'. לא יותר גידור של השפ"פ.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)					285				285	3335	מסחר	1A	מגורים ב'		
(1)	(1)	(1)	(1)	1 (3)	4	40	40	30	5208 (2)						מגורים	1A	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1 (3)	4	40	40	30	5493						מגורים+	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) כמסומן בתשריט.

(2) מגורים (עיקרי+שרות).

(3) מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.</p> <p>3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>4. תנאי למתן היתר יהיה בנייה של כל החזית המסחרית בבת אחת.</p> <p>5. תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור ממשדד הבריאות ומהיחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p> <p>6. תנאי למתן היתר יהיה פיתוח השפ"פ בתא שטח 1B.</p>
6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3	חניה
	חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.4	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.
6.5	חשמל
	<p>לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>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:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך- מרחק מתיל חיצוני: 3.0מ', מרחק מציר הקו: 3.5מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו- מרחק מתיל חיצוני: 5.0מ', מרחק מציר הקו: 6.0מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו- מרחק מציר הקו: 20מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו- מרחק מציר הקו: 35מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז דרום.</p>
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.7	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

הפקעות לצרכי ציבור

6.8

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2

תכנית זו תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28