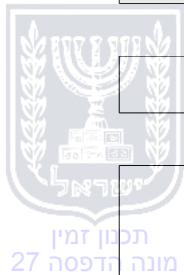


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0521211

מגורים עם חזית מסחרית בפלמ"ח 113, העיר העתיקה, ב"ש



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
07/01/2019

להפקיד את התכנית
18/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש נשוא התוכנית קיים מבנה חד קומתי על רח' הפלמ"ח פינת רחוב ההגנה בעיר העתיקה בבאר שבע. המבנה במגרש עשוי בלוקים וטייח ונבנה על מתחם שהיה מחנה אוהלי צבאי. התכנית מאפשרת הקמת מבנה למגורים המכיל 9 יח"ד ומשרדים עם חזית מסחרית בגובה של עד 4 קומות (3 קומות מלאות וקומה חלקית מעליהן) ברח' הפלמ"ח 113, העיר העתיקה, באר שבע. קומת קרקע מסחרית מלווה רחוב, במתחם ישנה חצר כניסה אפקטיבית לרווחת המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים עם חזית מסחרית בפלמ"ח 113, העיר העתיקה, ב"ש

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0521211

1.041 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

179581 קואורדינאטה X

572236 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הפלמ"ח 113, העיר העתיקה, ב"ש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה העיר העתיקה, ב"ש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38005	מוסדר	חלק	241	

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/07/1987	2993	3230	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 177 /03 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	177 /03 /5



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				רם מרש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רם מרש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/07/2019	רם מרש	09: 30 07/07/2019	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	23/09/2019	רם מרש	14: 23 12/11/2019	נספח בינוי ותנועה מנחה	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
	פרטי	מרדכי משה קמינצקי			באר שבע	העצמאות	55	08-6233366	08-6276819	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	(1)		08-6272427	08-6209126	marash@marash.co.il
	מודד	גינה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (2)			08-6441170	
	יועץ תחבורה	אלכס דרימר	12739	הראל מהנדסים אזרחיים בע"מ	יהוד	דרך החורש	4	03-6326202	03-6326203	
יועץ שימור	יועץ	משה שפירא	115519	שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520	079-5595448	

(1) כתובת: שד' אליהו נאוי 23, ת.ד 17509 ב"ש 8489997.

(2) כתובת: רח' ש"י עגנון 6/36.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה משולב מגורים ומסחר ברחוב הפלמ"ח 113, העיר העתיקה, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים ב למגורים ומשרדים עם חזית מסחרית.
2. ביטול הרחבת דרך.
3. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
4. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ומשרדים		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומשרדים	100
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומשרדים	100
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	100
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	90.69	15.03
מגורים ב'	512.78	84.97
סה"כ	603.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומשרדים	603.47	100
סה"כ	603.47	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומשרדים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מבנה בגובה של עד 4 קומות באופן שקומת הקרקע תשמש לחזית מסחרית, מגורים בקומת הקרקע ביתר הקומות באופן שקומה 4 תהיה על חלק מהמבנה. ניתן להמיר שימוש מגורים לשימוש משרדים.</p> <p>החזית המסחרית תשמש לחנויות, בתי אוכל, משרדים, שרותי אשנב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מבנה המגורים יכלול עד 9 יח"ד. 2. לחילופין ניתן להמיר את זכויות הבניה ממגורים למשרדים. 3. חלקי המבנה הצמודים לרחובות ישמשו לחזית מסחרית, גובה המסחר יהיה עד 5.2 מ' ולא יפחת מ 2.75 מ'. מפלס הכניסה הקובעת למסחר יהיה לפי מפלס המדרכה שצמודה. 4. בנוסף לעיל תותר הקמת מגורים בחלקי המבנה הפנימיים באופן שלא יפגע הרצף של החזית המסחרית לרחוב. 5. תתוכנן חצר אפקטיבית בגודל מינימלי של 6/6 כחצר כניסה מהרחוב או כחצר פנימית. במידה ותבנה כחצר כניסה החזית כלפי הרחוב תאופיין בקיר בנוי בגובה של כ 2 מ'. 6. הקומות אשר מעל הקומה המסחרית יבנו בנסיגה. 7. הגגות יהיו שטוחים, מתקנים טכניים יוסתרו. 8. הכניסות לשטחי המסחר ולבניין המגורים/משרדים יופרדו. 9. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב, מים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. קווי תשתיות פרטיים יכולים להיות בתחום רחוב באישור מהנדס העיר. 10. מוצאי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים ומתקני תשתית אחרים, ישולבו בתכנון החזיתות. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה. 11. פתרון ניקוז יעשה בתחום המגרש. 12. קו בניין 0.0 לשכן יחייב קיר אטום. 13. יותרו מחסנים דירתים בתחום המבנה בלבד. 14. הנחיות בריאות: <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ואגף המשרדים. לכל עסק תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחבת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
										מגורים ומשרדים
			9				303			מסחר
			9	80	1569	(2) 280	(1) 986			מגורים ומשרדים
מעל הכניסה הקובעת (4) 4	(3) 15	15	9	80	1569	(2) 280	1289	603.47	100	מגורים ומשרדים <סך הכל>

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- בשטחי שירות של המגורים יכללו מתקנים טכניים, מבואות, מחסנים, ממ"דים וחדרי מדרגות.
- תותר חריגה מהגובה המצוין באזור המדרגות ומתקנים טכניים באישור מהנדס העיר.
- סה"כ זכויות הבניה במגרש לא יעלו על 260%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ישמש עבור מגורים או למשרדים.
- בשטחי שירות של המגורים יכללו מתקנים טכניים, מבואות, מחסנים, ממ"דים וחדרי מדרגות.
- תותר חריגה מהגובה המצוין באזור המדרגות ומתקנים טכניים באישור מהנדס העיר.
- קומה 4 תהיה חלקית. בנוסף ניתן לתכנן קומת עליה טכנית לגג המבנה.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בנייה ינתנו ע"פ התנאים המפורטים להלן:</p> <p>1. תנאי הוצאת היתר בנייה יהיה הגשת תוכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 100:1. התכנית תכלול תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית, את מסתורי המערכת הסולרית, את מתקני הקירור ואת האנטנות, תכנית ניקוז מפורטת ותכנית לחזית המבנה המסחרי, הכוללת של שלטי הפרסומת למבנה וכל פרט שידרש ע"י מהנדס העיר, באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. היתרי בניה בקומת המסחר יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>3. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי הוצאת היתר בניה יהיה תיאום חזיתות ועיצוב אדריכלי עם אדריכל/ית העיר.</p> <p>5. לא תאושר תמ"א 38 למגרש לאחר אישור תכנית זו.</p>	
6.2	חניה
<p>1. החניה תהיה לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. חניה תפעולית תהיה ברחוב על פי שעות שתקבענה כחלק מהיתר הבניה.</p>	
6.3	תשתיות
<p>א. חשמל-הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפרטים בצורה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרב ביותר של המבנה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך-מרחק מתיל קיצוני 3 מ' - מרחק מציר הקו 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו-מרחק מתיל קיצוני 5 מ' - מרחק מציר הקו 6 מ'</p> <p>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 דרום.</p> <p>ב. ניקוז - המבנים והמגרשים יהיו באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסכמות.</p> <p>ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.</p>	
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי לרבות אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן.</p>	

6.5	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>

6.6	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p>

7. ביצוע התכנית

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

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

זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום ראשית הביצוע

