

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0503847

מבנה מסחר ותעסוקה "בית אור נס" במרכז אזרחי באר שבע

מחוז

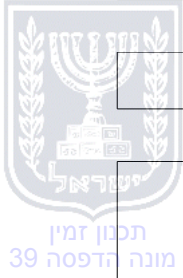
דרום

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

תכנית זו (605-0503847) מוגשת לצורך שינוי התכנית המאושרת (52/103/03/5) למגרש 26 בלבד. השינוי כולל 12 קומות נוספות לבניין והוספת שטחי בנייה ל-12 הקומות הנ"ל. סה"כ 19 קומות על קרקעיות.

השימושים המותרים בבניין כוללים:

בקומת הקרקע והגלריה - מסחר, מסעדות ובנקים.

בשאר הקומות - משרדים, אולמות תצוגה, אולמות כינוס, כיתות לימוד והדרכה, מכונים רפואיים, ומועדונים.

פתרון החנייה אושר בתכנית המאושרת - חנייה תת-קרקעית ב-4 מרתפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מסחר ותעסוקה "בית אור נס" במרכז אזרחי באר שבע

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

605-0503847

מספר התכנית

1.040 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

180746

קואורדינאטה Y

572633

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם באזור המרכז האזרחי בין בנק איגוד ממזרח לחברת החשמל ממערב, בקרבה לתחנה המרכזית ותחנת הרכבת.

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	נהרים	5	

מרכז אזרחי

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38015	מוסדר	חלק		7

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
52 / 103 / 03 / 5	26

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
52 / 103 / 03 / 5	שינוי	התכנית משנה את התכנית מס' 52/103/03/5 בתחום גבולות תכנית זו.	6080	2763	28/04/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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				ישראל רוזיו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל רוזיו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		06/02/2020	ישראל רוזיו	10: 02 06/02/2020	נספח בינוי (כולל הסדרי תנועה וחניה)	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		15/08/2018	ישראל רוזיו	16: 13 15/08/2018		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	אלי אביסרור		חב' אור נס מקרקעין בע"מ	באר שבע	בן צבי יצחק	7	08-6232050	08-6233058	office@avisror.com

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	ישראל רוזיו		ישראל רוזיו	תל אביב- יפו	דרך השלום	7	08-6954455		dana@tishbyrozio.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

הקמת מבנה לשימושים מסחריים ולמשרדים ברחבת נהריים במרכז אזרחי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעוד הקרקע "מסחר ותעסוקה" (התאמת הייעוד לשימושים המותרים לפי נוהל מבא"ת).
2. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.
3. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח.
4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר ותעסוקה	26	אתר עתיקות/אתר הסטורי
יעוד	תאי שטח כפופים	אתר עתיקות/אתר הסטורי
מסחר ותעסוקה	26	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,040.32	100
סה"כ	1,040.32	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	1,040.32	100
סה"כ	1,040.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	חנויות, משרדים, אולמות תצוגה, אולמות לכינוס, מכונים רפואיים, כיתות לימוד והדרכה, מסעדות, בנקים ומועדונים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי גובה בניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה. המתקנים ע"ג הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בעיצוב המבנה. תאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מיזוג אויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או פירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים. דודי שמש בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג ויוסגרו. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג ויוסגרו הדודים. מותרת נסיגת המבנה מקו בניין קדמי 0.0. חלקי המבנה בקו בניין 0.0 האחורי יהיו אטומים. יותר שימושים מסחריים אשר אינם מהווים מטרד לסביבה ובתנאי אישור היחידה לאיכות הסביבה. בתי אוכל יותר בתנאים ואישור של משרד הבריאות. תותר הקמת גלריה בשטח של עד 50% משטח המסחר בקומת הכניסה. הנחיות משרד הבריאות: 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המסחר. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחציה 39 2. משק או מאזור פריקה וטעינה. 3. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 4. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 5. 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. 6. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.
ב	פיתוח סביבתי א. השטח הנוצר עקב נסיגת הבניין מקו בניין קדמי 0.0 בקומת הקרקע יפותח כהרחבת המדרכה הסמוכה. כניסות לקומת הקרקע יהיו במפלס אחד עם מפלס המדרכה הסמוכה. ב. לא יהיו גדרות לכיוון הרחוב. יתר הגדרות או הקירות יהיו בהתאם לפרטים בתכנית הפיתוח אשר תוגש כחלק מהבקשה להיתר. ג. פתרון אצירת אשפה יתואם בשלב מתן היתר עם הגופים הרלוונטיים בעיריית באר שבע.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מסחר ותעסוקה	מסחר	26	1040	50 (1)	48			98		1 (2)		(3)	(3)	(3)	(3)
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	26	1040	1110	300		400	1810	90	18 (4)	4	(3)	(3)	(3)	(3)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח למסחר בקומת גלריה. קומת הגלריה תהיה עד 50% מהשטח למסחר בקומת הקרקע.

(2) כולל קומת קרקע כפולה.

(3) קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. בקומת הקרקע מותרת נסיגה מקו בניין קדמי 0.0. קווי בניין תת-קרקעיים יהיו 0.0.

(4) אינו כולל חדרים טכניים על הגג..

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצטרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.2**חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.

6.3**בניה ירוקה**

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת. הבנייה בפרויקט תעשה בהתאם לתקן בנייה ירוקה 5281.

6.4**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

1. תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגבהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית פיתוח שתוגש כנספח לבקשה למתן היתר ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
- ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ג. היתרי בניה ינתנו בתנאי מילוי דרישות רשות העתיקות.
- ד. 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.
- ה. תנאי למתן היתר, תיאום עם נציג שר הביטחון לסימון הבניין והעגורנים.
- ו. לאור השונות המרחבית בתנאים הגיאולוגיים, תנאי למתן היתרי בניה יהיה גיבוש תכן סיסמי על בסיס מקדמים המתאימים לסווג הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס או קונסטרוקטור. סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי- גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר.

6.6**תשתיות**

- א. יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קוי חשמל, מים וביוב, התקנת קו טלפון, תאורה והסדרת הניקוז. תשתיות פרטיות יבוצעו בתחום במגרש בלבד. ניקוז המגרש יהיה מהמגרש אל עבר

6.6

תשתיות

הכביש הצמוד לו. כל מערכות התשתיות יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

ב. תשתות חשמל: לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, כאשר המידה תהיה בקו המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

1. קו חשמל מתח נמוך - המרחק מתיל קיצוני: 3 מ', מרחק מציר הקו: 3.5 מ'.
2. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - המרחק מתיל קיצוני: 5 מ', מרחק מציר הקו: 6 מ'.
3. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו: 20 מ'.
4. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו: 35 מ'.

אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.7

ביוב

פתרון קצה לביוב יהיה חיבור המבנה לקו ביוב מתוכנן 315 מ"מ ברח' נהריים שיגיע מכיוון רח' שמריהו לוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יבנה על פי התכנית המאושרת הנמצאת בתוקף.	
2	יבנה עם קבלת תוקף לתכנית זו.	יכול ששלב 1 ו-2 יבנו בהינף אחד באותה העת.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.