

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0479915

מבנה משרדים על שדרות שז"ר 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

התוכנית המפורטת, מס' 605-0166561, על מגרש נשוא התכנון אושרה בשנת 2015. על פי התוכנית הנ"ל הותאם המבנה על זכויותיו לשכת עורכי הדין והכיל שימוש שמצריך בניית אולם הרצאות גדול.

עקב נסיבות שאינן תלויות ביזם שימוש זה לא יתקיים ועל כן מבקשת תוכנית זו לבנות במקום אולם ההרצאות שתי קומות טיפוסיות רגילות מבלי לשנות את מעטפת הבניין מבחוץ כהוא זה. בנוסף, לכך התוכנית מעדכנת את הסתירה הקיימת בין נספח הבינוי לתקנון ומאפשרת גובה מבנה נכון כמתואר בנספח הבינוי ובתוספת גובה למעקה להסתרת מערכות וחדר מכוונות על גג המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מבנה משרדים על שדרות שז"ר באר שבע

מספר התכנית 605-0479915

1.2 שטח התכנית 0.473 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 באר שבע
 קואורדינאטה X 181081
 קואורדינאטה Y 573144

1.5.2 תיאור מקום

בצומת הרחובות שד' שז"ר ורח' הגאולים

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 | שז"ר זלמן | 1 | |

שכונה שכונה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38030 | מוסדר | חלק | 277 | |

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 18



תכנון זמין
 מונה הדפסה 18



תכנון זמין
 מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 10/05/2015 | 5562 | 7036 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0166561 ממשיכות לחול. | החלפה | 605-0166561 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | רם מרש | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | רם מרש | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר | 10: 15 26/11/2019 | רם מרש | 25/11/2019 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח בינוי והסדרי תנועה | 08: 14 18/02/2020 | רם מרש | 17/02/2020 | 1 | 1: 200 | מנחה | בינוי |
| לא | הנספח מחייב לעניין עקרונות תכנון מיקום החניה | 13: 59 26/11/2019 | רם מרש | 25/11/2019 | 1 | 1: 500 | מנחה | חניה |

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 | שמואל הוס | | | עומר | השיטה | 71 | 08-6234404 | 08-6294404 | |

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 |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-------------------------|---------|-----------|-----|------------|------------|---------------------|
| אדרי | עורך ראשי | רם מרש | 39616 | מרש אדריכלים בע"מ | באר שבע | יצחק נפחא | 25 | 08-6272427 | 08-6209126 | marash@marash.co.il |
| מודד | מודד | ארמונד אזוט | 406 | א.א.ג אזוט | באר שבע | מרכז הנגב | 19 | 08-6499959 | 08-6497574 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

התכנית מוסיפה חזית מסחרית, משנה שימוש של אולם הרצאות לשימוש משרדי ומוסיפה זכויות הבניה וקומה אחד בהתאם ביחס לתכנית התקפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת חזית מסחרית ליעוד משרדים.
2. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת פתרון חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

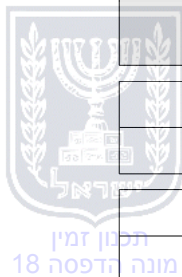
| יעוד | תאי שטח |
|--------|---------|
| משרדים | 200 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|--------|----------------|
| חזית מסחרית | משרדים | 200 |
| מבנה להריסה | משרדים | 200 |
| קו בנין עילי | משרדים | 200 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| משרדים | 473.76 | 100 |
| סה"כ | 473.76 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| משרדים | 473.76 | 100 |
| סה"כ | 473.76 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | משרדים |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>קומת הקרקע תשמש למסחר לרבות חנויות, מסעדות בית אוכל ובתי קפה, צרכי משרד, שירותים בנקאיים, מספרות, מאפיות, בתי מרקחת או כל שימוש מסחרי אחר שאר אינו מהווה מטרד באישור היחידה הסביבתית ומשרדים.</p> <p>יתר הקומות ישמשו למשרדים, שירותים רפואיים ומרפאות.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> לובי המבנה יהיה בגובה של כ 4 מ'. חזית המבנה לרחוב בקומת הקרקע תהיה שקופה, ניתן יהיה לאטום חלק מהחזית לצורך מתקנים טכניים ושימושים נוספים. בבניה בקו בניין 0.0 הקיר יהיה אטום ויחופה בחומר קשיח. מתקנים טכניים על הגג יוסתרו על ידי מעקה גג ו/או מסתורים. גג המבנה יעוצב כחזית חמישית לפי הנחיית מהנדס העיר. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'. תהיה כניסה נפרדת לאגף עסקים ואגף המשרדים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שבקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשממים לחדרי שירותים, אלא אם קיימות קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. <p>ב</p> <p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> פתרון החנייה יהיה באמצעות תמורת חניה על פי תקן התקף בעת מתן ההיתר. מיקום מגרש מס' 4 (על פי תוכנית מס' 142/108/03/5) המיועד לשצ"פ משולב חנייה אשר נמצא במרחק של עד 200 מ' מהמגרש ומגרש חניה נוסף (על פי תוכנית מס' 605-0511196) המיועד לחניון הנמצא במרחק של עד 230 מ' (ראה נספח מיקום חנייה). עבור שימוש משרדים לא נדרשת חניה תפעולית. חניה לרכב דו גלגלי יהיה לפי תקן ובחצר המשק. פתרון חניית נכים יהיה בחניונים ציבוריים סמוכים. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------|---------------|-------------|------------|------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------|-------|--------|-------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | שרות | | | | | עיקרי |
| (1) | (1) | (2) | (1) | 5 | 24 | 1959 | 500 | 1459 | 473 | 200 | משרדים | |
| | | | | | | | | 249 | | | מסחר | |
| | | | | | | | | 1210 | | | משרדים | |
| | | | | | | | | | | | משרדים | |

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) כמסומן בתשריט.

(2) כמסומן בתשריט, במקום שמסומן קו בנין עילי 3 מ' ניתן להקים חדר מדרגות מילוט מפלדה עד קו בנין 0.0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.

ב. פסולת בניין - "בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה"

ג. תנאי למתן היתרי בניה לשטחי מסחר ושרותים רפואיים יהיה אישור משרד הבריאות.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכלים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדניות העירייה התקפות לאותה העת.

ה. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ואישור אגף שפ"ע בעיריית באר שבע לגבי סוג ומיקום מתקני אצירת הפסולת באופן שימנע מפגעים סביבתיים. פתרון פינוי אשפה ואצירת האשפה יהיו על פי הנחיות העירייה הרלוונטיות ביום הוצאת ההיתר.

ו. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים של המבנה על סביבתו הסמוכה, בהתייחס למפגעי רעש (לרבות מיקום מדחסי מיזוג האוויר), ריח ופסולת.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לניהול אתר הבניה על ידי היחידה הסביבתית באר שבע הכוללת תכנית לניהול פסול הבנייה ולאמצעים לצמצום מפגעים סביבתיים בעת ביצוע העבודות.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה.



6.2

חניה

ראה סעיף 4.1.2 ב'.

6.3

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. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.4

תשתיות

כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות .

א. 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 בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו

| | | |
|-------------------------|------|--------|
| קו חשמל מתח נמוך | 3 מ' | 3.5 מ' |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מ' | 6 מ' |

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





תכנון זמין
מונה הדפסה 18

| | |
|--|------------|
| תשתיות | 6.4 |
| <p>החשמל, מחוז הדרום.</p> <p>ב. ניקוז- המבנים והמגרשים יהיה 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> | |
| איכות הסביבה | 6.5 |
| <p>א. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.</p> <p>ב. מיקום מדחסי/מנועי המיזוג לא ימוקמו (במידת האפשר) בקרבת בנייני מגורים.</p> <p>ג. מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח.</p> <p>ד. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר, מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום היחידה הסביבתית.</p> <p>ה. ארון החשמל המרכזי של הבניין לא יותקן בצמוד לדירת מגורים או לחדר בו מתקיימת שהייה ממושכת.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

| | |
|--|------------|
| ביצוע התכנית | 7 |
| שלבי ביצוע | 7.1 |
| מימוש התכנית | 7.2 |
| מימוש התוכנית בתוך 15 שנה מיום אישורה. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18