

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0722843

תעסוקה עם חזית מסחרית ברח' יהושע הצורף 11, באר שבע

מחוז

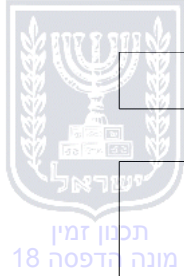
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/05/2020

להפקיד את התכנית

19/07/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בתכניות הקודמות נקבע ייעוד הקרקע "תעסוקה" ללא שימושים מסחריים עקב מיקום המגרש בתחום מגבלות בנייה מחוות הגז.

לאחר סילוק מקור הסיכון מתאפשרת קביעת שימושים נוספים המותרים בייעוד "תעסוקה" כמו פונקציות רפואיות ובנוסף מסחר נלווה לשימוש העיקרי בקומת הקרקע.

כמו כן, התכנית מציעה תוספת קומה, תוספת זכויות בנייה וקובעת הנחיות בינוי עדכניות.

בשטח התוכנית לא קיימת כל בניה והתוכנית התקפה על השטח מס' 605-0469288 מציעה שימושים הבאים: "משרדים שאינם מקבלי קהל בהגדרתם במסמך מדיניות למרחקי הפרדה ממקורות סיכון של המשרד להגנת הסביבה."

תוכנית זו מציעה את השימושים הבאים:

"שימוש עיקרי: תעסוקה לרבות משרדים, קליניקות ושרותים רפואיים או כל שימוש תעסוקתי אחר אשר אינו מהווה מטרד באישור היחידה הסביבתית.

מסחר נלווה: מסחר בקומת קרקע שישמש לחנויות, מזנונים, בתי קפה, מסעדות ושרותי אשנב. לא יותר שימוש לסופרמרקט ו/או מכולת. שטח המסחר לא יעלה על 10% מסה"כ השטח המותר לבנייה מעל הקרקע."



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

תעסוקה עם חזית מסחרית ברח' יהושע הצורף 11, באר שבע

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

605-0722843

מספר התכנית

1.525 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 182391

קואורדינאטה Y 574024

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם באזור תעסוקה בין רח' יהושע הצורף למסילת 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	יהושע הצורף	11	

שכונה אזור תעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38084	מוסדר	חלק		23-24

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
605-0469288	57B

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
605-0169425	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0169425 ממשיכות לחול.	7361	147	13/10/2016
605-0469288	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0469288 ממשיכות לחול.	7544	7625	12/07/2017



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		01/12/2019	רם מרש	14: 12 01/12/2019	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250		13/01/2020	רם מרש	09: 47 30/01/2020	נספח בינוי ותנועה	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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
	אחר			הפיראט האדום באר-שבע בליסטר (2005) בע"מ	באר שבע	שדרת חיל הנדסה	1	08-6650644	08-6655868	

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
אדריכל	עורך ראשי	רם מרש	39616		באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6270689	08-6209126	marash@marash.co.il
מודד	מודד	ז'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev_medidot@walla.com
תנועה	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	3364		יבנה	אגמון	27	08-9322133		zehavas@zehava-eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

קמת מבנה לתעסוקה עם חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות הבניה והוספת קומה על קרקעית ומרתפי חניה.
2. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
4. קביעת שימושים מותרים בתעסוקה וחזית מסחרית ללא שינוי ביעוד הקרקע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
תעסוקה	57B	
יעוד	תאי שטח כפופים	חזית מסחרית
תעסוקה	57B	
תעסוקה	57B	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	1,525	100
סה"כ	1,525	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	1,525.62	100
סה"כ	1,525.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	שימוש עיקרי: תעסוקה לרבות משרדים, קליניקות ושרותים רפואיים או כל שימוש תעסוקתי אחר אשר אינו מהווה מטרד באישור היחידה הסביבתית. מסחר נלווה: מסחר בקומת קרקע שישמש לחנויות, מזנונים, בתי קפה, מסעדות ושרותי אשנב. לא יותר שימוש לסופרמרקט ו/או מכולת. שטח המסחר לא יעלה על 10% מסה"כ השטח המותר לבנייה מעל הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת מבנה בעל 7 קומות עם יציאה לגג ושתי קומות מרתף. 2. בחזית הראשית הפונה לרחוב יהושע הצורף תהיה חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב. 3. הכניסות מהרחוב יהיו במפלס המדרכה. 4. השטח בחזית הקדמית שבין הקו בניין לבין תחום הדרך יפותח כחלק רציף במטרה לשמש את החזית הפעילה. 5. לא יבנו גדרות בחזית הקדמית. 6. תותר הקמת מצללה לחזית מסחרית בקו בניין 0.0 בתנאי שתהיה זיזית ולא תכלול קולונדה. 8. תותר הקמת חדר מכוניות, מתקנים הנדסיים ומבנה יציאה מחדר מדרות על הגג, מבנים אלו לא יכללו במניין הקומות. מתקנים הנדסיים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה באישור מהנדס העיר. 9. תותר הקמת מבנה של חדר טרפו וגרנטור וחדר אשפה בקווי בניין 0.0 צידיים בתנאי הסכמת שכן באישור מהנדס העיר. מבנים אלו יבנו מחומרי המבנה העיקרי במגרש. כל חזיתות הפנים של חדר אשפה כולל הרצפה יצופו בחומר רחץ. 10. קומת המרתף תשמש לחניה, קווי הבניין של המרתף יהיו 0.0 לכל הכיוונים. 11. לא יותרו יחידות מיזוג אוויר או צנרת גלויה על חזיתות המבנה. 12. לא יותר חיפוי קרמיקה בחיבור רטוב על חזיתות המבנה. 13. חלונות מרחבים מוגנים לא יפנו לכיוון יהושע הצורף. 14. החניה בקומת הקרקע תוסתר מרחוב יהושע הצורף באמצעות בינוי וצמחיה ו/או קיר בגובה 2 מ' לכיוון הסמטה המובילה למגרש. 15. גובה קומת מחסר לא יפחת 2.75 מ'.
ב	חניה 1. החניה בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. החניה תהיה בתחום המגרש.
ג	סידורים לאנשים עם מוגבלויות יעשו כל ההתאמות והסידורים, לרבות הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה על מנת להטיח גישה לאנשים עם מוגבלויות.
ד	פסולת בניין

4.1	תעסוקה
	פינוי אשפה יהיה על פי הנחיות הועדה המקומית בעת הוצאת היתרי בניה.
ה	בניה ירוקה 1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כגון: א. הצללות חזית דרומית. ב. שימור אנרגיה. ג. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנה והבטחת נוחות טרמית. ד. שימוש וניצול אנרגיה סולרית. ה. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים. ו. אמצעים לחסכון במים שפירים. ז. אמצעים לשימוש חוזר המי מזכנים להשקיה. ח. שימוש בצמחיה חסכונית במים. ט. שימוש בתאורה טבעית. י. תכנון פתחים באופן אשר יאפשר אוורור טבעי איכותי. יא. מחזור פסולת. 2. יושם דגש על הימנעות משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיים כגון זכוכית בחזית המזרחית ומערבית של המבנה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
קדמי תכנון															
(5)	(5)	(5)	(5)	3	7 (4)	34	75	(3) 12205	(2) 4575	1450	(1) 6180	1525	57B	תעסוקה	תעסוקה

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) מתוחם עד 540 מ"ר עבור המסחר בקומת קרקע, 280 מ"ר עבור מרפסות.
- (2) ניצול זכויות הבניה לחניה יהיה בהתאם לדרישת הרשות בעת הוצאת היתרי בניה ובהתאם לתקן חניה התקף לכן אין חובה לממש את כל זכויות הבניה התת קרקעיות.
- (3) כולל שטחי מרפסות.
- (4) לא כולל מבנה יציאה לגג.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****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 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%.

6.2**חניה**

החניה תהייה בתחומי המגרש לפי תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

6.4**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש 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 תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

א. היתרי בניה יוצאו על יד הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 ב. בקשה להיתר בניה תכלול בין היתר מפלס הכניסה הקובעת במגרש (0.0), חתכים וגובהי קירות תמך בין המגרשים ובין השטחים הציבוריים, מיקום תשתיות והנחיות נוספות עפ"י מהנדס/ת העיר.
 ג. בבקשות להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ויידרש אישור על הפינוי לאתר פסולת מוסדר.
 ד. סיכונים סייסמיים: עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
 ה. תנאי למתן היתרי בניה - קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

6.6**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'



תשתיות	6.6
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. ב. ניקוז - מי נגר יופנו למערכת הניקוז העירונית ולא יוחדרו התחום המגרש. ג. ביוב - פתרון קצה לביוב בעבור כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית משם למכון טיהור שפכים באר שבע בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסכמות. ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



מימוש התוכנית עד 15 שנים מיום אישור התוכנית

