

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0589432

מגרש למסחר ברחוב האורגים באר-שבע

מחוז

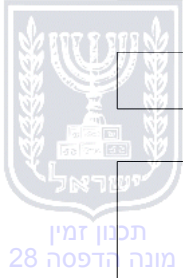
דרום

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

התכנית זו נמצאת ברחוב האורגים פינת יהושע הצורף באזור אשר הולך ומתפתח לתעסוקה ומסחר במזרח העיר באר-שבע בקרבה לתחנת הרכבת באר-שבע צפון.
במגרש קיים מבנה שבעברו שימש כסופרמרקט ובפעול כיום לא מתבצעת בו פעילות.
מטרת התכנית היא להכשיר את המגרש ליעוד מסחר עם שימושים נלווים כגון משרדים ואחסנה כולל שינוי יעוד השטח הציבורי הפתוח שנותר בין הכביש למגרש ליעוד מסחר.
התכנית תואמת את השינויים שחלים ברח' האורגים, הכולל הרחבת הרחוב ובניית גשר מעל המסילה. להלן השימושים העיקריים ליעוד מסחר:
א. מסחר לרבות חנויות מכל סוג, מסעדות ומזנונים, אולמות תצוגה ואולמות כנסים.
ב. אחסנה.
ג. משרדים המשמשים את השימוש המסחרי בלבד.
ד. מתקנים טכניים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש למסחר ברחוב האורגים באר-שבע
------------------------	-----------	----------------------------------

מספר התכנית	605-0589432
-------------	-------------

שטח התכנית	6.749 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 182719

קואורדינאטה Y 573833

1.5.2 תיאור מקום

רח' האורגים מס' 9, באר שבע

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	האורגים	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38084	מוסדר	חלק		35-36, 66

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 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 /105 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה תכנית 5 /3 /105	1970		20/12/1973



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: 500	1		רם מרש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/09/2020	רם מרש	16: 53 12/04/2021	נספח מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	19/01/2021	אלכס דרימר	08: 57 26/01/2021	נספח תנועה וחניה מנחה	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		1	22/07/2020	אברהם ארד	16: 55 12/04/2021	טבלת הקצאות	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463650	08-6463735	
	פרטי			מ.י מאיר מסחר והשקעות בע"מ	ראשון לציון	(1)	9	03-9519071	03-9519069	yakov@marash-co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד : 5166.

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	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	(1)		08-6270689	08-6209126	marash@marash-co.il
מדידה	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי		08-6239834		mail@erezmed.com
תנועה	יועץ תחבורה	אלכס דרימר	12793	הראל מהנדסים אזרחים בע"מ	יהוד	שבזי	10	03-6326208		sigal@hareleing.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

יצירת מסגרת תכנונית עדכנית למגרש מאוחד ביעוד מסחר למבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מיעוד תעשייה ליעוד מסחר.
- ב. שינוי יעוד קרקע מיעוד שטח ציבורי פתוח ליעוד מסחר.
- ב. שינוי יעוד קרקע מיעוד תעשייה ליעוד דרך מוצעת.
- ג. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ד. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- ה. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
81		מסחר
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
81	מסחר	שטח עתיקות/הסטורי לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שצ"פ	1,429	21.17
תעשייה	5,320	78.83
סה"כ	6,749	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	6,749.06	100
סה"כ	6,749.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
א. מסחר לרבות חנויות מכל סוג, מסעדות ומזנונים, אולמות תצוגה ואולמות כנסים. ב. אחסנה. ג. משרדים המשמשים את השימוש המסחרי בלבד. ד. מתקנים טכניים.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח 1. מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג ומערכות חימום וקירור יוסתרו במבנה ו/או בגג באופן שלא יפגעו בחזית המבנה. 2. שילוט: בכל בקשה להיתר בניה יצוין מיקום השילוט וגודלו. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב חזיתות הבניין ויתואם עם מהנדס העיר. 3. פרטי ריצוף, גינון, נטיעות וגידור יקבעו בתכנית פיתוח שתוגש לעת בקשה להיתר בניה ובאישור מהנדס העיר. 4. מפלס הכניסה לחנויות ומשרדים יהי במפלס הרחובות הגובלים. 5. אזורי פריקה וטעינה יוסתרו כלפי חזית הרחוב. 6. מיקום פחי אשפה עיליים ו/או מוטמנים יעשה על-פי הנחיות אגף שפ"ע של עיריית באר-שבע. 7. פתרון החניה יהייה בחניה עילית, הכניסה ויציאה במגרש כמסומן בנספח התנועה המנחה.	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות			
מסחר	מסחר	81	6749	2633	156	2789	32	10	2	(1)	(1)	(1)	(1)	קדמי

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.
2. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.
3. היתר בנייה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
4. היתרי בניה יינתנו לאחר תאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
5. תנאי לאכלוס המבנים והשימוש בהם לצרכי מסחר או שימושים אחרים שהינם רצפטור ציבורי, יהיה סילוק מוקד הסיכון בפועל.
6. תנאי להוצאת היתר בניה להקמת סופרמרקט/כולבו לממכר מזון יהיה ביצוע כל הפעולות הנדרשות על מנת לאפשר תמרון וחניה לרכב תפעולי מסוג WB-12 לרבות שינוי בתשתיות בכניסה למגרש מרחוב יהושע הצורף על פי הנחיות מחלקת התנועה של עיריית באר שבע ובאישור הרשויות המוסמכות.

6.2

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3

תשתיות

- א. כל התשתיות בתחום התכנית יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוער על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט של המבנה :

סוג של קו חשמל, מרחק מתיל קיצוני ומרחק מציר הקו :
קו חשמל מתך נמוך 3 מ' 3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחק קטן מ- 2 מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.
ג. מים- אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר
ד. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב של העיר בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות.
ה. ניקוז- ניקוז המבנים והמגרשים יהיו באישור מהנדס העיר.

6.4

ניהול מי נגר

מי נגר יופנו למערכת הניקוז העירונית ולא יוחדרו בתחום המגרש.

6.5

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

6.5	עתיקות
	יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.6	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.7	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.

6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

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

	תוך 15 שנה מיום אישור תוכנית זו.
--	----------------------------------