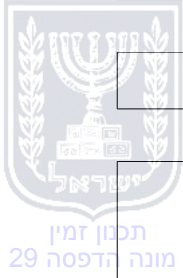


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0872838

תעסוקה עם חזית מסחרית ברח' יהושע הצורף מגרש 104, באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/08/2021

להפקיד את התכנית

27/02/2022

י"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

המגרש נשוא התכנון, ממוקם באזור תעסוקה ברח' יהושע הצורף, היה מיועד לאזור תעשייה, ללא שימושים מסחריים וללא בניה קיימת.
תכנית המתאר באר שבע 2030 מייעדת את האזור לאזור תעסוקה ומאפשרת מסחר נלווה, בטיפולוגיה של בניה מרקמית (עד 7 קומות על קו רחוב).
בהתאמה לתכנית המתאר, תכנית זו משנה את ייעוד המגרש לייעוד תעסוקה, מציעה תוספת קומות ושימושים על פי האמור במתאר לרבות מסחר נלווה בקו בניין 0 לרחוב יהושע הצורף.
התכנית המפורטת המאושרת החלה על המגרש 5/בת/9 מאפשרת הקמה של מבנה של 2 קומות, לפיכך יוקם בשלב ראשון לפני אישורה של תכנית זו, מבנה בעל 2 קומות לפי הזכויות המותרות.
לאחר אישורה של תכנית זו יוקמו 5 קומות נוספות לצורך התאמה לתכנית המתאר ולטיפולוגיה של בניה מרקמית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תעסוקה עם חזית מסחרית ברח' יהושע הצורף מגרש 104,
באר שבע

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

605-0872838 מספר התכנית

3.922 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן
ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא
האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	182406
קואורדינאטה Y	573877

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם באזור תעסוקה ברח' יהושע הצורף

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		

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		12-13, 17, 52, 54, 58

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
9 / בת / 5	104

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5 / בת / 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / בת / 9 ממשיכות לחול.	4205	2856	28/03/1994



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי, תנועה ופיתוח מנחה	15: 44 15/11/2021	רם מרש	15/11/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	14: 39 09/05/2021	רם מרש	09/05/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	עדי אלשך			עומר	(1)		054-5456278		walladi@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרחב רותם 40.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה

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)	23	08-6270689	08-6209126	marash@marash.co.il
מדידה	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג.אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	ilan@azut-map.co.il
תנועה	יועץ תחבורה	גילי אמסילי			באר שבע	מבצע נחשון	1	050-7211738	077-5343679	
אדריכל נוף	יועץ נוף	נחמיה ארי		ירון ארי אדריכלות נוף בע"מ	באר שבע	(2)	4	08-6286002	08-6270140	

(1) כתובת : אליהו נאווי 23 באר שבע.

(2) כתובת : בית בלטק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 לתעסוקה עם חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור תעשייה לייעוד תעסוקה.
2. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
3. קביעת חזית מסחרית.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעסוקה	104	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	104
חזית מסחרית	תעסוקה	104

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור תעשייה	3,922.72	100
סה"כ	3,922.72	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	3,922.72	100
סה"כ	3,922.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שימוש עיקרי: תעסוקה לרבות משרדים, תעשייה נקייה, תעשייה עתירת ידע, מעבדות ומכוני מחקר אשר אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום. ניתן יהיה להקים מרפאות, רק לאחר פינוי שימושי התעשייה הסמוכים ובהם מפעלי הבטון, בתיאום עם משרד הבריאות והיחידה הסביבתית.</p> <p>שימוש משני:</p> <p>א. בחזית לרחוב יהושע הצורף שימושים נלווים לתעסוקה לרבות: מסחר קמעונאי, בתי אוכל, שרותי אשנב, שירותים פיננסיים.</p> <p>ב. בחלקים הפנימיים של המגרש- מסחר סיטונאי, אחסנה.</p> <p>לחלופין ניתן יהיה למקם בקומת הקרקע תעסוקה, לא תותר הקמת סופר-מרקט.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה בן 7 קומות עם קומת יציאה לגג. 2. בחזית הפונה לרחוב יהושע הצורף תהיה חזית מסחרית פעילה ומלווה. מסחר סיטונאי יכול להיות בחלקים הפנימיים של קומת הקרקע כאמור לעיל. 3. הכניסות למסחר ולמבואת המשרדים יהיו במפלס המדרכה. 4. תותר הקמת גוונים להגנה מפני גשם ושמם מעבר לקו מגרש ע"פ חוק, כל קירווי מעבר לקו מגרש לא ייחשב במניין שטחי הבנייה. 5. תותר הקמת חדר מכוונות, מתקנים הנדסיים ומבנה יציאה מחדר המדרגות אל הגג. מתקנים הנדסיים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, באישור מהנדס העיר. 6. תותר הקמת חניה בקומות שמעל קומת הקרקע ובחלק האחורי של המגרש, ובתנאי שחזית קומות החניה לכוון רחוב יהושע הצורף תהיה חזית של שימוש תעסוקה. תותר הצבה של מתקנים הנדסיים על גג קומות החניה, שיוסתרו ע"י מסתור ויהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, באישור מהנדס העיר. קומת החניה העליונה תקורה ע"י מצללה בשיעור של עד 50% פתחים, לא תאושר חניה ללא קירווי. רמפה המובילה לקומות החניה לא תבלוט מחזית המבנה. 7. תותר הקמת מבנה של חדר טרפו, גרטור וחדר אשפה בקווי בניין 0.00 צידיים ואחורי באישור מהנדס העיר. מבנים אלו ייבנו מחומרי המבנה העיקרי במגרש. 8. לא יותרו יחידות מיזוג אוויר או צנרת גלויה על חזיתות המבנה. 9. חלונות מרחבים מוגנים לא יופנו לכיוון רחוב יהושע הצורף. 10. גובה קומת מסחר לא יפחת מ-4.5 מ', גובה הויטריות לא יפחת מ-3.5 מ'. 11. תהיה כניסה נפרדת לאגף המשרדים ולאגף המסחר. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 12. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 13. תוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 14. 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.



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									
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות			
(6)	(6)	(5)	(5)	1	7 (4)	35	75	16400	(3) 500	(2) 7300	(1) 8600	3922.72	104	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) מתוכם 450 מ"ר מסחר נלווה, 1550 מ"ר מסחר סיטונאי/אחסנה בקומת קרקע.
- (2) מתוכם 4400 מ"ר עבור חניה בקומות שמעל קומת הקרקע.
- (3) עבור חדרי טרפו ומתקנים טכניים.
- (4) לא כולל קומת יציאה לגג.
- (5) כמסומן בתשריט, תותר הקמת מבנה של חדר טרפו, גרנטור וחדר אשפה בקווי בנין 0.00 צידיים בתנאי הסכמת שכן באישור מהנדס העיר. מבנים אלו ייבנו מחומרי המבנה העיקרי במגרש.
- (6) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי בניה יוצאו על יד הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>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.</p> <p>ג. בבקשות להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ויידרש אישור על הפינוי לאתר פסולת מוסדר.</p> <p>ד. סיכונים סייסמיים: עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה בינוי של הקומות התחתונות הפונות לחזית הרחוב באופן שיסתירו את החניון האחורי.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול היחידה הסביבתית.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול רשות העתיקות.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת משרד הבריאות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <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 שתגלינה 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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>1. החנייה תהיה בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>2. החנייה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>3. תובטח הפרדה בין החניה למסחר לבין החניה למשרדים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 בניה ירוקה</p> <p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כגון:</p> <p>א. הצללות חזית דרומית.</p> <p>ב. שימור אנרגיה.</p> <p>ג. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנה והבטחת נוחות טרמית.</p> <p>ד. שימוש וניצול אנרגיה סולרית, ושמירת שטח פנוי ומתאים להתקנת מתקנים סולריים על חזיתות וגגות המבנה.</p> <p>ה. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים.</p> <p>ו. אמצעים לחסכון במים שפירים.</p> <p>ז. אמצעים לשימוש חוזר המי מזגנים להשקיה.</p> <p>ח. שימוש בצמחיה חסכונית במים.</p> <p>ט. שימוש בתאורה טבעית.</p> <p>י. תכנון פתחים באופן אשר יאפשר אוורור טבעי איכותי.</p> <p>יא. מחזור פסולת.</p>	<p>6.4</p>

6.4	בניה ירוקה
<p>2. יושם דגש על הימנעות משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקסיביים כגון זכוכית בחזית המזרחית ומערבית של המבנה.</p>	

6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>יעשו כל ההתאמות והסידורים, לרבות הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה על מנת להטיח גישה לאנשים עם מוגבלויות.</p>	

6.6	פסולת בניין
<p>פינוי אשפה יהיה על פי הנחיות הועדה המקומית בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	

6.7	תשתיות
<p>כללי: כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות .</p> <p>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 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 תכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית משם למכון טיהור שפכים באר שבע בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות. ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>ניתן לבצע את הפרויקט בשלבים או בשלב אחד בתנאי שבכל שלב ושלב המבנה יראה כמושלם ויהיו בו לפחות, חזית מלווה רחוב, פתרון חניה, פריקה וטעינה .</p>	

7.2 מימוש התכנית

בתוך 20 שנה.