

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0963041

מגרש 58 ברח' יוהנה ז'בוטינסקי 24, באר שבע

מחוז

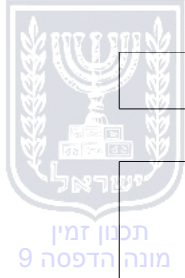
דרום

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 מטפלת במגרש (תא שטח) מס' 58 המיועד לאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית וממוקם ברח' יוהנה ז'בוטינסקי 24, באר שבע.
בקומת הקרקע קיימות חנויות בחזית המסחרית. גובה קומה מסחרית כ 6.0 מ'.
התכנית מאפשרת חלוקת חלל גבוה של חנות מס' 1 לשתי קומות, תוך הוספת זכויות בנייה - בהיקף של 50 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

מגרש 58 ברח' יוהנה ז'בוטינסקי 24, באר שבע

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

605-0963041

מספר התכנית

3.493 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

מועד הפקדה: 18/01/2022 10:23 - עמוד 3 מתוך 13 - מונה תדפיס הוראות: 9

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

באר שבע

קואורדינאטה X

178550

קואורדינאטה Y

572150

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בשכ' נווה זאב, ברח' יוהנה ז'בוטינסקי 24, 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	יוהנה ז'בוטינסקי	24	

שכונה

נווה זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38190	מוסדר	חלק	11	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
6 / 192 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 192 / 03 / 5 ממשיכות לחול.	4448	185		13/10/1996
130 / 5 במ' / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 130 / 5 במ' / 5 ממשיכות לחול.	4118	3166		03/06/1993



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				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500		12/04/2021	נטליה ליפובצקי	09: 14 14/04/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 250		12/04/2021	איליה ליפובסקי	09: 28 14/04/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/03/2021	נטליה ליפובצקי	11: 15 12/04/2021		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	דוד מלכה			באר שבע	יוהנה ז'בוטינסקי	24	08-6656060	08-6656070	

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
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
יועץ תנועה	יועץ	איליה ליפובסקי	54733	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.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

הוספת קומה לחנות מס' 1 מגרש (תא שטח) מס' 58, המיועד לאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח המותר לבנייה לפי סעיף 62א(א)(16).
2. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
3. הוספת קומה מסחרית לפי סעיף 62א(א)(4).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	58	זיקת הנאה למעבר רגלי
יעוד	תאי שטח כפופים	חזית מסחרית
מגורים ג'	58	
מגורים ג'	58	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	3,514	100
סה"כ	3,514	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,493.48	100
סה"כ	3,493.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים : 58 יח"ד. חזית מסחרית : מסחר קמעוני, בתי אוכל ומשקה, שרותים אישיים כגון : משרדי תווך, מכון יופי, בתי מרקחת ותכליות דומות, אינו מהוות מטרד לסביבה ובתנאי של אישור רשות הרישוי המקומית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי חזית מסחרית - תותר חלוקת החלל הגבוה הקיים של חנות מס' 1 לשתי קומות כמסומן בנספח הבינוי. כל השינויים יהיו פנימיים בלבד. לא יותרו מערכות מיזוג אוויר בחזית המבנה. עלייה לקומה העליונה תהיה מתוך החנות הקיימת או מהכניסה הנפרדת לפי נספח הבינוי.
ב	זיקת הנאה זיקת הנאה למעבר רגלי : בשטח זה יותר מעבר חופשי של הולכי רגל בלבד. השטחים הנ"ל יהיו חלק בלתי נפרד מפיתוח השדרה המרכזית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

 קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
						סה"כ שטחי בניה		עיקרי	שרות							
						אחורי	צידי- שמאלי									
קדמי-תכנון מונה																
5	5	5	5	58 (2)	208	7270			1920	5350 (1)	3494	58	מגורים	מגורים ג'		

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) מהם 550 מ"ר - לחזית מסחרית. תוספת 50 מ"ר מיועדת לחנות מס' 1 בלבד.

(2) 10 יח"ד הוספו בהקלה להיתר בניה.

(3) 8 קומות + ק. מסחרית.

בחנות מס' 1 - 2 קומות

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.2

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספות השלישית לחוק.

6.3**חניה**

חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4**תשתיות**

א. שרותי הנדסיים
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל
 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.5**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7**הפקעות לצרכי ציבור**

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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

