

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0933267

תוספת שימושים למגרש 102 מיועד למוסד בשד' בן גוריון, 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

המגרש נשוא התכנון אושר בתכנית מס' 154/102/02/5 בייעוד שטח למוסד ציבור - לצורך הקמת מבנים שמטרתם שירות אוכלוסיית הסטודנטים לפי צרכי אוניברסיטת בן גוריון בנגב. במגרש זה הוקם מבנה מעונות לתלמידי המחקר של האוניברסיטה.
תכנית זו מציעה אפשרות להוספת שימוש משני למסחר, בחזית לשד' בן גוריון, לשירות המשתמשים וקהל העוברים ושבים, ללא שינוי ייעוד.
יתר הוראות התכנית המאושרת נשארות כפי שהן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספת שימושים למגרש 102 מיועד למוסד בשד' בן גוריון, באר שבע</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>605-0933267</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>5.466 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מפורטת</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מקומית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (11)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	181715
קואורדינאטה Y	574354

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם על שד' בן גוריון מס' 10 ממול לתחנת רכבת צפון בשכונה ג' בבאר 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	שד בן גוריון	10	

שכונה שכונה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38027	מוסדר	חלק		5-6, 61

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
154 /102 /02 /5	102

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/05/2010		2860	6083	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 154/102/02/5 ובאה במקומה.	החלפה	154 /102 /02 /5



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	תשריט מצב מאושר	15: 00 02/06/2022	רם מרש	01/06/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	(1)		אוניברסיטת בן גוריון בנגב	באר שבע	שד בן גוריון	1	08-6304518		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 653 באר שבע 8410501.

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		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

(1) כתובת: אליהו נאוי 23 באר-שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

תוספת שימוש מסחרי למבנה קיים במגרש 102 המיועד למוסד על חזית שדרות בן גוריון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש מסחרי למגרש 102 המיועד למוסד במסגרת השטח העיקרי המותר לבניה בהתאם לסעיף 62א(א) (11)(1).
2. קביעת גובה הבניה ושינוי מספר הקומות לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי נקודתי של קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
4. שינויים בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

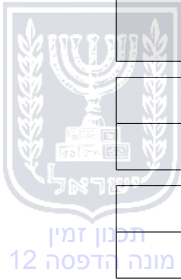
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	102	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מוסד(מוצע)	5,466	100
סה"כ	5,466	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,466.72	100
סה"כ	5,466.72	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שימוש ראשי:</p> <p>מבנים שמטרתם שירות אוכלוסיית הסטודנטים לפי צרכי אוניברסיטת בן גוריון - מתקנים/מבנים המשרתים את הפעילות העיקרית במתחם הקמפוס כגון: כיתות לימוד, מועדונים, מחקרי הכשרה מקצועיים או מגורי סטודנטים ומעונות.</p> <p>יותר שימושים של מרכזי חקר ומעבדות בתנאי שלא יעורבו עם מגורי סטודנטים ומעונות וכו'.</p> <p>שימוש משני:</p> <p>מסחר לרבות חנויות קמעונאיות, בתי אוכל, שרותי אשנב וכדומה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גדרות וקירות יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו חלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר הקמת משטח חניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.</p> <p>3. המסחר יהיה עם חזית לשד' בן גוריון.</p> <p>4. מפלס 0.00 של המסחר יותאם למפלס המדרכה הצמודה.</p> <p>5. חזית המסחר תהיה שקופה, תותר אטימת חלקי חזית מסיבות תפעוליות באישור מהנדס העיר.</p> <p>6. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.</p> <p>7. שילוט המסחר יהיה במקומות שיועדו לכך על חזית המבנה.</p> <p>8. תותר פעילות מסחרית תומכת במדרכות הצמודות.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>תותר זכות מעבר לתשתיות עירוניות(בכפוף לאישור מח' תשתיות של העירייה) כמסומן בתשריט. בשטח הנ"ל לא יותרו אלמנטים בנויים של פיתוח שיחסמו את המעבר.</p>
ג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח התכנית או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו על ידי רשות המים.</p> <p>מי הנגר יטופלו ככל האפשר בתחום המגרשים על ידי שימוש באמצעים להשהיות נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה קיימים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכיוצא בזה.</p> <p>הפניית מי נגר מתחומי התכנית תתבצע כלל הניתן להשקיית שטחי הגינון באופן המבטיח קליטה, השהייה והחדרה לשטחי חלחול.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)								5854	5466.72	102	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)								146	5466.72	102	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	(3) 5	20	50	8500	(2) 500		2000	6000	5466.72	102	<סך הכל>

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) שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת ישמשו לחניית, מערכות טכניות, מעברים ומחסנים.

(3) לא כולל קומת יציאה לגג.

6. הוראות נוספות

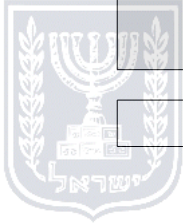
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתר הבניה יינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.</p> <p>ב. היתרי בניה לבתי אוכל יינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה באר שבע ומשרד הבריאות, בנוסף יידרש תיאום עם מחלקת שפ"ע של עיריית באר שבע ומתן פתרון פינוי אשפה מתאים</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' בחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
6.4	חניה
	<p>החנייה תהיה בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>חניה למגרש 102 תתאפשר בתחום מגרש החניה הציבורית הסמוך ע"פ תכנית מאושרת.</p>
6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>יעשו כל ההתאמות והסידורים, לרבות הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה על מנת להבטיח גישה לאנשים עם מוגבלויות.</p>
6.6	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:</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>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.</p> <p>ב. ניקוז - מי נגר יופנו למערכת הניקוז העירונית ולא יוחדרו התחום המגרש.</p> <p>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.</p> <p>ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12