

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0862003

יצירת מסגרת תכנונית חדשה לקניון אביה ברח' שאול המלך, באר שבע.

דרום

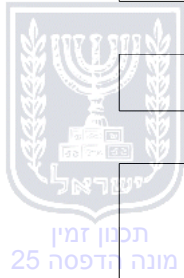
מחוז

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 כוללת מגרש מס' 1000 המיועד למסחר ונמצא בשכונה ו' בצומת בין רחובות שאול המלך לכיוון דרום ומבצע יואב לכיוון מזרח בין מגרשים המיועדים למגורים בגובה שונה ומצפון מוקף בש.צ.פ. קיים גדול. מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית חדשה לקניון אביה אשר ניבנה בשנות ה 90 והתאים לתקופה דאז, המסגרת התכנונית החדשה תכלול: פתיחת חזיתות, שינוי קווי בנין, שינוי אופן חלוקת החניונים בין הקומות ושינוי אופן חלוקת השטחים בין הקומות ללא תוספת שטחים וזאת במטרה להפוך את הקניון למתחם קניות מאוורר מונגש ופתוח למרחב הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

יצירת מסגרת תכנונית חדשה לקניון אביה ברח' שאול המלך, באר שבע.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

605-0862003

מספר התכנית

8.167 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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (9)

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

178900

קואורדינאטה Y

574700

1.5.2 תיאור מקום

צומת הרחובות שאול המלך לכיוון דרום ומבצע יואב לכיוון מזרח, שכי' ו', 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	מבצע יואב	49	
באר שבע	שאול המלך	38	

שכונה

ו'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38100	מוסדר	חלק	276	

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
50 / 119 / 03 / 5	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 50/119/03/5 ממשיכות לחול.	4453	372		03/11/1996



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				אפרים כווינה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אפרים כווינה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	31/12/2022	אפרים כווינה	23: 19 31/12/2022		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 100	1	04/04/2021	יאן סטדין	08: 23 05/04/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	04/04/2021	זאב גורן	08: 23 05/04/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/02/2021	אפרים כווינה	21: 48 01/02/2021		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	יהודית ויצמן		גיי.אמ.די אחזקות (2020) בע"מ	אשדוד	בן ברוך אורי	5	08-8604286		yael@jbz.co.il
	פרטי	זיקי כהן (1)		גיי.אמ.די אחזקות (2020) בע"מ	אשדוד			08-8604286		yael@jbz.co.il
	פרטי	דני קנפו		גיי.אמ.די אחזקות (2020) בע"מ	להבים	זוגן	22	08-8604286		yael@jbz.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לא ידוע.

1.8.2 יזם**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	אפרים כוינה	05750886	אפי כוינה אדריכלים בע"מ	אשדוד	האשכול	4	08-8604286	08-8605001	effykwina@gmail.com
מודד	מודד	גולן אזוט	1331		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@natvision.net.il
יועץ תנועה וחניה	יועץ תחבורה	זאב גורן	12133473		אשדוד	אקסודוס	8	050-2911475		eng.goren@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	יאן סטדין		ווי.אס.אל.איי. בע"מ	עין השלשה	(1)		08-3740037	08-9986521	oz@ysla.co.il

(1) כתובת: מיקוד 8512800.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 חדשה לקניון אביה, ברח' שאול המלך, שכי' ו', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) 4.

2. קביעת תכנית המרבית לפי סעיף 62א (א) 9.

3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א (א) 5.

4. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62א (א) 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מסחר	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר	1
		חניה	מסחר	1
		קו בנין עילי	מסחר	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	8,187	100
סה"כ	8,187	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	8,167.83	100
סה"כ	8,167.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. הוראות בינוי : 1. תותר הקמת מבנה מסחרי בן 3 קומות בהתאם לשימושים המותרים. 2. תותר בניית מרפסת לציבור המבקרים ע"ג גגות המסחר שבקומת הקרקע. שטחי המרפסות לא יכללו במניין הזכויות המותרות לבנייה. 3. תותר בניית פרגולה ו/או אלמנט הצללה הבולט עד 5 מטרים מקו בניין מערבי וצפוני. שטחי המצללות לא יכללו בסך שטחי הבניה המותרים. 4. תותר פתיחת חזיתות לרחובות מבצע יואב ושאול המלך. 5. תותר הקמת פרגולה או אלמנט הצללה בגג העליון. שטח זה לא ייכלל במניין השטחים הכוללים המותרים לבניה. 6. עבור עסקי המזון יתוכננו בתני אשפה סגורים שישולבו בחזית הבניין. 7. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי המזון באמצעות פירים שקצה ארובתם מעל גג הבניין הגבוה ביותר. ב. עיצוב אדריכלי : חזיתות המבנה יחופו בשילוב חומרים קשיחים ואנטי ונדלים כגון אלומיניום, זכוכית, לוחות אלומיניום או דומה ו/או אבן בהירה נסורה. סוגי החומרים והגוונים יקבעו בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו בהתאם להנחיות המרחביות החלות מעת לעת.
ב	מרתפים במרתף יותרו שימושים מסחריים כגון : אולמות בידור, בתי אוכל, חנויות וכיו"ב
ג	חניה החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה של תוכנית מתאר באר שבע בעת מתן היתרי בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) (שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מסחר	מסחר	1	8167	6465 (1)	1100 (2)		5254 (3)	12819	3	1	(4)	(4)	(4)	(4)

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) ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לה ומתחת למפלס הכניסה למעל הכניסה הקובעת במסגרת בקשה להיתר, שטחים מקורים חיצוניים ומפולשים לא ייחשבו במניין השטחים ובתנאי שגובהם 2 קומת ומעלה.
- (2) ניתן לנייד שטחי שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לה ומתחת למפלס הכניסה למעל הכניסה הקובעת במסגרת בקשה להיתר, שטחים מקורים חיצוניים ומפולשים לא ייחשבו במניין השטחים ובתנאי שגובהם 2 קומת ומעלה.
- (3) 254 מ"ר שטחי שירות ו-5,000 מ"ר עבור חניון, ממ"ד, מדרגות ומעברים מקורים בן החנויות.
- (4) כמסומן בתשריט.

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

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.

6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. אספקת מים תתבצע ע"י חיבור למערכת המים העירונית בהתאם לתקנות הל"ת בכפוף לאישור תאגיד המים העירוני.
2. מערכת ביוב -חיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם לתקנות הל"ת בכפוף לאישור תאגיד המים העירוני.
3. ניקוז עודפי מים במגרש יהיו ע"י חלחול ובאמצעות תעלות ניקוז שיופנו חלחול באדמה.

6.3 הוראות פיתוח

יישור ומלוי הקרקע : לא תינתן תעודת גמר לבניין כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הכבישים הסמוכים. ויעשו הסידורים המתאימים למניעת שיטפונות בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

6.4 תשתיות

בשטח תכנית זו יהיו כל חיבורי החשמל, המים והטלפון למבנה, חיבורים תת-קרקעיים בתאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.

6.5 גגות

על גג הבניין יותר לבנות חדרי למכונות מיזוג אויר, חדרי מכונות, חדרי שירות, מערכות פוטו-ולטאיות ומחסנים.

6.6 שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג', לחוק התו"ב. יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.7 פיקוד העורף

תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מיום הכנסתה לתוקף.