

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0874479

מסחר בדרך מצדה 81, שכונה ב', באר שבע

מחוז

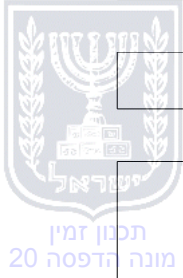
דרום

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 כוללת מגרש מס' 18 המיועד לאזור מגורים בבית משותף של 32 יח"ד ו- 4 יחידות למסחר ברח' מצדה 81, שכונה ב', באר שבע.
התכנית המוצעת קובעת חזית מסחרית לחנויות מס' 2,3,4 עבור שימושים כגון: מסחר, מזנונים, בתי קפה ומסעדות בהיקף של עד 15%, על ידי קביעת זכויות ומגבלות בניה ושינוי בקו בניין קדמי.
מוסיפה שטחי שרות למגרש עד 30%, מגדילה תכסית מרבית, קובעת אלמנטים להריסה והוראות בינוי לחזית מסחרית.
רישום ופיתוח זיקת ההנאה לציבור בשפ"פ הסמוך ממזרח למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מסחר בדרך מצדה 81, שכונה ב', באר שבע

מספר התכנית 605-0874479

1.2 שטח התכנית 1.663 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (12), 62 א (א) (1) (4)

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 179482
 קואורדינאטה Y 574205

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מצדה 81, שכונה ב', 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	81	דרך מצדה	באר שבע

שכונה שכונה ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	9	חלק	מוסדר	38020
	19	חלק	מוסדר	38128

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
08/05/1977		1300	2318	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/136/03/5 ממשיכות לחול.	החלפה	2 /136 /03 /5
11/06/1981			0	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/06/5 - 4/02/4 ממשיכות לחול.	החלפה	/02 /4 - 4 /06 /5 4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ריקרדו קטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריקרדו קטן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 37 01/07/2022	ריקרדו קטן	01/07/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין מיקום תוספות בלבד	22: 52 13/07/2022	ריקרדו קטן	13/07/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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			מלאי עבודות בניין בע"מ	באר שבע	שחף	14	054-4918173		Mlai1@wall a.com
	פרטי	מיכאל טנסקי			באר שבע	בני אור	81	054-7447974		
	פרטי	בלה אלייב			באר שבע	בני אור	32	053-2801022		
	פרטי	לורט בלדב			באר שבע	בני אור	32	050-8779987		
	פרטי	זהבה בהלקר			באר שבע	בני אור	32	050-2444210		
	פרטי	מריאנה רפאילוב			באר שבע	בני אור	32	052-4882726		
	פרטי	מילה בקלייניק			באר שבע	בני אור	32	054-5704743		
	פרטי	ילנה בלן			באר שבע	בני אור	28	055-8852257		
	פרטי	פניה גרינברג			באר שבע	בני אור	34	050-6988338		
	פרטי	גיל דמרי			באר שבע	לאה	5	054-5778401		
	פרטי	מריה יעקובוב			באר שבע	בני אור	34	058-6070307		
	פרטי	רחמים נפתלייב			באר שבע	בני אור	28	050-6741013		
	פרטי	מיכאל ונט			באר שבע	בני אור	34	052-6204677		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מלאי עבודות בניין בע"מ	באר שבע	שחף	14	054-4918173		Mlai1@walla.com

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	ריקרדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	052-4670579	077-5251083	ricardok.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	זיאנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6441170	negev_medidot@walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הגדלת שטח בניה לחנויות במגרש מגורים עם חזית מסחרית ברח' מצדה 81, שכי ב', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימושים מסחריים בהיקף של עד 15% בתנאי מימוש יעדים ציבוריים לפי סעיף 62א(א)1(12).
2. הוספת שטחי שירות במגרש בהיקף שלא יעלה על 30% לפי סעיף 62א(א)1(4).
3. קביעת קו בניין קדמי לטובת חזית מסחרית לפי סעיף 62א(א)4.
4. הגדלת תכסית מרבית לפי סעיף 62א(א)9.
5. קביעת הוראות בינוי לחזית מסחרית לפי סעיף 62א(א)5.
6. קביעת מבנה להריסה וקביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לפי סעיף 62א(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	18
זיקת הנאה	מגורים ב'	18
חזית מסחרית	מגורים ב'	18
מבנה להריסה	מגורים ב'	18

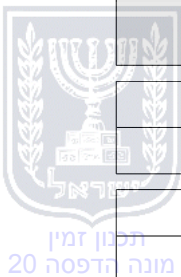
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3-4 קומות	1,665	100
סה"כ	1,665	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,663.1	100
סה"כ	1,663.1	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים עם חזית מסחרית לרבות: מסחר, מזנונים, מועדונים חברתיים, בתי קפה ומסעדות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הוספת בניה בחזית מסחרית. מיקום והגודל התוספות מסומנים בנספח בינוי. 2. חזית המסחר תבנה מ 60-75% זכוכית. 3. יותרו מינימום 4 חנויות עם כניסה נפרדת לכל עסק. 4. שטח חנות לא יעלה על 80מ"ר בלבד. 5. לא תתאפשר סגירה עונתית. 6. לא תותר בניית גגות משופעים. גג התוספת יהיה גג קל שטוח וניקוזו יהיה בתחום המגרש. 7. תותר בניית גגון אחיד מחומרי בנייה קשיחים כחלק מהמבנה או סוכך מחומרים קלים שיראה כחלק מהמבנה ללא תמיכה (ללא עמודים). 8. יש לקבוע בתוואי הדרך המאושרת זכות המעבר (במדרכה הציבורית) להולכי רגל ללא קירוי וללא הפרעות ברוחב שלא יפחת מ- 2.0מ' משביל האופניים.
ב	עיצוב אדריכלי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (לרבות חיפוי אבן, לוחות אלומיניום וכו') או שילוב ביניהם. 2. תותר הצבת שילוט מעל החנויות בצורה אחידה בהתאם לנספח הבינוי. 3. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
						מ"ר	מעל הכניסה הקובעת					
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				
(3)	(3)	(3)	(3)	32	68	4788.5	(2) 255	(1) 735	3798.5	1663	מגורים ב' מסחר	18
(3)	(3)	(3)	(3)	32		4320	(2) 255	(1) 735	3330		מגורים ב'	18
(3)	(3)	(3)	(3)			468.5			468.5		מסחר	18

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) שטח שרות מעל הכניסה הקובעת: חדרי מדרגות, מבואות משותפות, קומה מפולשת.
- (2) מקלטים/ מרחבים מוגנים.
- (3) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. הריסה בפועל של כל האלמנטים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה: למבקש היתר הבנייה הראשון הצגת תכנית מחייבת כולל פרטים לכל החזית המסחרית.</p> <p>כל המבקש הבא יחוייב לבנות על פי התכנית המחייבת.</p> <p>4. ההיתר יכלול פתרון להסתרת מתקנים הנדסיים, מתקני הסתרה, פתחי אוורור וצנרת ויטפל בחזית בחמישית.</p> <p>5. רישום ופיתוח זיקת ההנאה לציבור תהווה תנאי למימוש בנייה או תוספת שימושים הנוספים בתכנית.</p> <p>6. פיתוח שטח הסמוך ממזרח שמסומן כזיקת הנאה אשר נמצא בשטח המגרש הקיים על ידי יזמי התכנית יהווה תנאי למתן היתר.</p> <p>7. קבלת חוות דעת ואישור משרד הבריאות.</p> <p>8. בקשות להיתרי הבנייה, מתוקף תכנית זו, תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות תקפות לאותה את.</p> <p>9. הריסה בפועל של כל הבנייה המסחרית הקיימת בשטח.</p> <p>10. קבלת חוות דעת אגף שפ"ע עיריית באר שבע לעניין פתרון פינוי אשפה עבור עסקי המזון.</p> <p>11. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובנייה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
	<p>חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה ובתיאום עם הועדה המקומית.</p>
<p>6.3</p>	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.4</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>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.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>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:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p> <p>קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>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 מתברת החשמל - מחוז דרום.</p>

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
6.6	
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

