

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1126556

מגדלי סוקולוב, שכ' א', באר שבע

מחוז

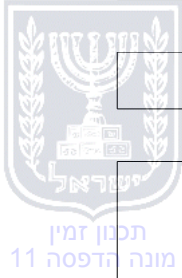
דרום

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 מגורים ומסחר מס' 101 ברח' סוקולוב 24, 26 בשכ' א', באר שבע. במגרש ממוקמים 2 מגדלי מגורים (הכוללים 204 יח"ד) על גבי קומות מסחרית וטכנית ושתי קומות מרתף. התכנית מגדילה זכויות בניה לדירת דופלקס מס' 101 שנמצאת בקומות 27, 28 במבנה 1 (רח' סוקולוב 26) עבור שינויים פנימיים ללא שינוי בחזית המבנה הקיים. זכויות בניה לשאר הדירות במגרש נשארות ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

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

מגדלי סוקולוב, שכל' א', באר שבע

605-1126556

מספר התכנית

4.831 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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

179927 קואורדינאטה X

572836 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' סוקולוב, שכ' א', 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	סוקולוב	26	

שכונה א

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38116	מוסדר	חלק	63	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
14/06/2012		4708	6431	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /110 19 ממשיכות לחול.	החלפה	19 /110 /03 /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			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספת בלבד	09: 07 11/08/2022	נטליה ליפובצקי	10/08/2022		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		09: 01 08/11/2022	נטליה ליפובצקי	06/11/2022	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	ליאור רוזליס (1)			באר שבע	סוקולוב	26			amidal.rozalis@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סוקולוב 26/101.

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
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	ג'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	(1)		08-6441170		Negev_medi dot@walla.co.il

(1) כתובת: רח' שי עגנון 2/16, באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 לדירת דופלקס מס' 101 שנמצאת בקומות 27, 28 במבנה 1 (רח' סוקולוב 26) ללא שינוי בחזית המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח המותר לבנייה לפי סעיף 62א(א)(16).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	4,831	100
סה"כ	4,831	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	4,821.05	100
סה"כ	4,821.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתא שטח תותר הקמת 204 יח"ד, מעל קומת מסחר וקומת טכנית. 2. בקומת קרקע יותר מסחר כדלקמן: משרדים, מכולת, בתי קפה, מסעדות, שרותי אשנב, אולמות תצוגה, מרפאות, מכונים רפואיים, בית מרקחת, מספרות וכד'. כל האמור לעיל ובלבד שלא יהווה מטרד למגורים. 3. בין קומת המסחר למגורים תבנה קומה טכנית לצורך העברת מערכות המגורים וחלק ממחסני דיירים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. יותרו גגונים בחזית המסחר בגובה של מינימום של 3 מ' ורוחב מינימלי של 2 מ'. 2. פתרון ההצללה למרפסות המגורים תהיינה חלק מבקשה להיתר ותוכננה באופן אחיד. 3. פיתוח יעשה בהתאם להנחיות העירייה ולאישור ע"י גורמי העירייה. 4. לדירת דופלקס מס' 101 (קומות 27-28) בבניין מס' 1 (רח' סוקולוב 26) תותר הגדלת שטח בקומה 28 ללא שינוי בחזית הבניין. מיקום התוספת ראה נספח בינוי. זכויות בניה לשאר הדירות במגרש נשארות ללא שינוי לפי תכנית התקפה מס' 19/110/03/5.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>המבנה יחופה באבן, אלומיניום וזכוכית. יותר שימוש מושכל באלמנטים של בטון גלוי ועץ.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי					
				204 (2)					8656	(1) 24287	4831	101	מגורים	מגורים ומסחר
									(3) 450	595	4831	101	מסחר	מגורים ומסחר
2240	2	(5) 30	110		50	936	45228	(4) 9000	9106	24882	4831	101	<סך הכל>	מגורים ומסחר

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

הוראות טבלה 5:

קווי בניין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 24250 מ"ר - לפי תכנית מס' 19/110/03/5. תוספת של 37 מ"ר - עבור דירה מס' 101 בבניין 1 (רח' סוקולוב 26).

(2) חריגה ממספר יחידות הדיור שקבוע בתוכנית תהווה סטיה ניכרת לתוכנית זו.

(3) שטחי שרות על קרקעיים למסחר יכללו מעברי מילוט, פריקה וטעינה לחנויות, ק. עמודים וגגונים בחזית המסחר, ח. אשפה של המסחר ומחסני החנויות.

(4) 1550 מ"ר המיועדים לשטחי שרות תת קרקעיים, יכללו מחסנים, מבואות וחדרי מדרגות, חדרים טכנים, מעברים 7450 מ"ר המיועדים לשטחי חניה תת קרקעיים יכללו תמרון, חניה ורמפות.

(5) 30 + 3 ק.ג.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתר בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

א. אישור מהנדס העיר לתכנון עיצוב אדריכלי ופיתוח בתחום המתחם כולו.

ב. חריגה ממספר יחידות הדיור שקבוע בתוכנית תהווה סטיה ניכרת לתוכנית זו.

ג. מילוי דרישות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.2

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר ב"ש התקף לעת מתן היתר בניה.

6.3

תשתיות

א. שרותים 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 ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.4

פיקוד העורף

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

6.5

איכות הסביבה

הנחיות משרד הבריאות לאזורים משולבים מסחר ומגורים

א. תהיה נגישות לחנויות באזור פריקה וטעינה.

ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הבוה ביותר בבניין.

ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור חנויות המזון.

ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים-ביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רוולנטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11