

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1164847

זיקת הנאה במגרש 101, מרכז צעירים באר שבע

מחוז

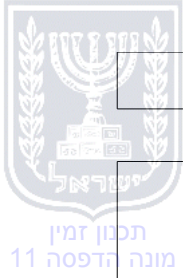
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

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

במגרש נשוא התכנית המאושרת 126/177/03/5 קבעה זיקת הנאה המחברת את שתי הרחבות, משני צידי המגרש.

תכנית זו מבקשת להסדיר את סימון זיקת ההנאה במגרש, כך שתתאפשר תוספת בנייה למתחם, ובנוסף, הוספת כ- 100 מ"ר לשטחי הבניה, להגדלת השטח המסחרי תוך שינוי בהוראות הבינוי ושינוי הוראות לחניה - הכל בהתאם לבינוי הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

זיקת הנאה במגרש 101, מרכז צעירים באר שבע

605-1164847

מספר התכנית

3.172 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (5)

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

179729

קואורדינאטה Y

571962

1.5.2 תיאור מקום

במרכז העיר עתיקה בבאר שבע, בין רחובות 'האבות' ו'הרצל' מצפון, ורחובות 'ההסתדרות' ו'סמילנסקי' מדרום.

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	ההסתדרות	35	
באר שבע	הרצל	10	

שכונה

העיר העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38004	לא מוסדר	חלק		31
38005	מוסדר	חלק		41

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
126 /177 /03 /5	101
77 /177 /03 /5	1

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
126 /177 /03 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 126/177/03/5, בשטחה בלבד	6073	2423		24/03/2010
77 /177 /03 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 77/177/03/5, בשטחה בלבד	5001	3299		12/07/2001



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				יואב אבריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואב אבריאל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/12/2022	לאוניד צ'רניאק	11: 47 30/12/2022	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם		08-6840600	08-6464383	rane@br7.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין, ת.ד 15 באר שבע 84100.

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
	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6699000		sozenke@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com

(1) כתובת: בית בלטק, 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

שינוי הוראות לזיקת הנאה במגרש 101, ושינוי הוראות בינוי, מרכז צעירים, באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות לזיקת הנאה, לפי סעיף 62א (א) (19)
2. שינוי הוראת בינוי, לעניין מגבלת גודל הקפיטריה והוראות לחניה, לפי סעיף 62א (א) (5)
3. הוספת שטחי בניה בהיקף של כ- 100 מ"ר (3% תוספת), לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1)



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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	101	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	101
		בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101
		זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	3,170.75	100
סה"כ	3,170.75	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,170.75	100
סה"כ	3,170.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מרכז תרבות קהילתי, חדרי חוגים ומנהלה, קפיטריה (כולל מטבח), מסעדה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מרכז תרבות קהילתי - יכלול עד 399 מושבים, חדרי חוגים ומנהלה, במסגרת הנ"ל תותר הקמת קפיטריה/מסעדה ובתנאי ששטחה הכולל (כולל מטבח) לא יעלה על 700 מ"ר. 2. גגות המבנה ישמשו בעיקרם לפיתוח וגינון, אפשר שבחלקם ישמשו לתיאטרון פתוח אשר ישולב עם הגינון והפיתוח. 3. תותר הקמת חניה ציבורית מתחת למפלס הכניסה. החניה הציבורית אשר מתחת למפלס הכניסה, כאמור, בגבולות המשותפים עם החניה מתחת למפלס הכניסה במגרש מס' 2 (מתכנית 77/177/03/5) יכול שתהיה ללא הפרדה פיסית, החניה תחשב במניין שטחי השירות. 4. תותר הקמת מעלית שרות לבניין במקומה הנוכחי בסמוך לדרך מס' 29.
ב	חניה 1. יבנה מרתף חניה מתחום מגרשים 101 ו-2 (מתכנית 77/177/03/5). 2. החניה תהיה בתחום המגרשים לפי תקן החניה של תכנית מתאר באר שבע. 3. הגישה לחניות תת-קרקעיות במגרש מס' 2 (מתכנית 77/177/03/5) תהיה מתוך מגרש מס' 101.
ג	עיצוב אדריכלי א. המבנה והפיתוח יחופו בחומרים קשיחים קרי: אבן, זכוכית, אלומיניום וכו', הקירות החיצוניים הצדדיים של המבנים (לאורך הרחובות הרצל וההסתדרות) יצופו באבן בלבד הדומה באופייה לאבן שבה נבנו המבנים בסביבה. עיצוב וגימור תוספות בניה יהיו בהתאם למבנה קיים. חומרי הציפוי יאושרו ע"י מהנדס העיר. ב. החזית החמישית של המבנה תהיה חלק מהגן ע"י שיפוע בגג וטיפוס הגן והריצופים של על הגג. ג. מתקנים טכניים של גג הבניין יהיו אך ורק באופן שישתלבו עם עיצוב החזית החמישית באופן שיניח את דעתו של מהנדס העיר מבלי לפגוע בקו הרקיע של הבניין.
ד	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה 1. במגרש מס' 101 תובטח זכות מעבר להולכי רגל בשטחים המסומנים לכך בתשריט תכנית זו. 2. בחניה הציבורית שמתחת למפלס הכניסה במגרשים מס' 101 ו-2 (מתכנית 77/177/03/5), תובטח זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל בשטחים שיסומנו לכך בבקשה למתן היתרי בניה. 3. זכות המעבר כמפורט בסעיפים קטנים 1,2 לעיל תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי רישום המקרקעין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי				מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור	101	3172	3904 (1)	951		3170 (2)	8025	253	100	12	3 (3)	1	(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) מתוכם עד 700 מ"ר לקפיטריה.

(2) 2,853 מ"ר לחניה ו-317 מ"ר ליתר השימושים.

(3) 2+גג.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. בקשה להיתר בנייה למגרש/מתחם תכלול:

א. תכנית פיתוח בקנה מידה 1:100, ערוכה על גבי מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך, ובה פירוט פרטי הפיתוח כגון: גובה קרקע קיימים ומתוכננים, מפלס 00.0 של המבנים, חומות/גדרות, גינות ונטיעות.

ב. הצגת המבנים הקיימים הסמוכים לתכנית המוצעת בחזיתות ובחלקים לרבות סימון מבנים לשימור.

ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, פילר חשמל ותקשורת, חיבורי מים וביוב.

ד. התייחסות להוראות בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 4.1.2 להלן.

ה. בקשה להיתר בנייה תכלול פירוט של חומרי הגמר של המבנה, השילוט המתוכנן, מערכות תשתית וכל רכיב אחר על גבי המבנה בתשריט החזיתות של המבנה בקנ"מ 1:100.

2. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. כל בנייה חדשה תהיה על פי ת"י 413.

3. היתר בנייה למבנים שבהם מוצעים שימושים מסחריים - הצגת פתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

4. בקשה להיתר בנייה במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף ויועץ שימור נגר.

5. תנאי לבקשת היתר בנייה בתחום אתר עתיקות מוכרז - תאום עם רשות העתיקות. תנאי למתן היתר פיתוח ובניה באתרי עתיקות מוכרזים:

א. תנאי לכל עבודה הכוללת חדירה לתת הקרקע או כיסוי שלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח בתאי שטח אלה

ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.

6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מ' השימור ומהנדס העיר, או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות.

6.2

תשתיות

1. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מחלקת ההנדסה העירונית.

2. ביוב כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מחלקת ההנדסה העירונית.

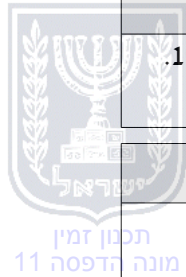
3. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מחלקת ההנדסה העירונית.

4. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.



6.3	עתיקות
	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4	חניה
	1. החניה תהיה לפי תקן תקף ומדיניות העירייה בעיר העתיקה בעת הוצאת היתר בניה ובאישור מחלקת תנועה של עיריית באר שבע. 2. חניה תפעולית תהיה ברחוב על פי שעות שתקבענה כחלק מהיתר הבניה.



6.5	חלוקה ו/או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. זכות המעבר כמפורט בסעיף 4, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי רישום המקרקעין.

6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	1. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם, וכן לת"י 1918. 2. תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלויות לדרכים, מעברים ולכלל היעודים הציבוריים שבתחום התכנית. 3. בכל היתר בניה יובטח כי לא תיפגע הנגישות למגרשים בסמוכים. 4. בקשות להיתר בניה ו/או לתכנית פיתוח יאושרו ע"י מורשה נגישות.

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי
