

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1106301

מגרש מסחרי 700, שכונת סיגליות באר שבע

מחוז

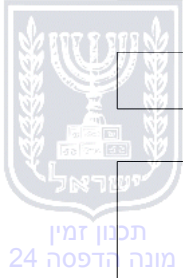
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005235584/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במגרש מסחרי מס' 700 בכניסה הדרומית לשכונת סיגליות בבאר שבע, בצמידות לתחנת הדלק ברח' אילן רמון. המגרש המדובר ממוקם בקרבת מוקדי התקהלות ונפחי בינוי הכוללים: בנייה רוויה למגורים וסקייט פארק. התכנית מסדירה כניסה דרומית לשכונת מגורים סיגליות על ידי שינוי גאומטרית המגרש והדרכים הסמוכות לו, תוך שמירת שטח המגרש המסחרי הקיים.

יחד עם זאת התכנית מציעה שינויים הבאים: הגדלת שטח הכולל המותר לבניה, הגדלת שטחי שירות, הגדלת תכנית קרקע מרבית, שינוי קווי בנין ושינוי גובה מבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מסחרי 700, שכונת סיגליות באר שבע

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

605-1106301

מספר התכנית

1.814 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א 62 (א) (1), א 62 (א) (19), א 62 (א) (4), א 62 (א) (9), א 62 (א) (1) (4), א 62 (ג)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 באר שבע
 קואורדינאטה X 176881
 קואורדינאטה Y 573919

1.5.2 תיאור מקום

דרום מזרח שכונת סיגליות, יציאה לדרך אילן רמון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך אילן רמון	באר שבע

סיגליות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38492	מוסדר	חלק	36	37

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 24



תכנון זמין
 מונה הדפסה 24



תכנון זמין
 מונה הדפסה 24

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
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 /4. הוראות תכנית תמא/18 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>4 /18 /תמא</u>
26/12/2022		2362	11000	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0145763. הוראות תכנית 605-0145763 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>605-0145763</u>
19/05/2013		4741	6593	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /02 /102 /204. הוראות תכנית 5 /02 /102 /204 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>204 /102 /02 /5</u>
25/10/2018		1024	7968	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 605-0414896, בתחומה.	החלפה	<u>605-0414896</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב פישר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	11: 36 07/02/2024	יעקב פישר	07/02/2024	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	11: 12 21/09/2023	מרק ולדמן	04/09/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	11: 37 07/02/2024	יעקב פישר	01/02/2024	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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			גוהרי יוסי השקעות בע"מ	נס ציונה	פרופ אברהם פצ'ורניק	19	053-2225888		Dudu@goh ari.co.il



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 24

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	יעקב פישר		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		office@fe- arc.co.il
מודד מוסמך	מהנדס	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	רהט	אל ספא	59	08-6652088		hotnegev@g mail.com
מהנדס אזרחי	יועץ	מרק ולדמן	49007	א.טייב הנדסה בע"מ	עומר	(1)		08-6466611	08-6466238	MARK.VAL DMAN@taie b-eng.co.il

(1) כתובת: גן התעשייה עומר 6D.



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 למגרש מסחרי מס' 700 בשכונת סיגליות, בבאר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מגרשים מחדש, לפי סעיף 62 א (א) (1)
2. שינוי קו בניין, לפי סעיף 62 א (א) (4)
3. הוספת השטח הכולל המותר לבניה לפי 62 א (ג) בתכנית הכוללנית, לפי סעיף 4.2.16.2
4. הוספת זכויות בניה לשטחי שירות, לפי סעיף 62 א (א) (1) (4).
5. הגדלת תכסית, לפי סעיף 62 א (א) (9).
6. קביעת זכות מעבר, לפי סעיף 62 א (א) (19).
7. קביעת גובה מבנה לפי 62 א (ג) בתכנית הכוללנית, לפי סעיף 4.2.16.3



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	700
דרך מוצעת	502 - 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	502 - 500
גבול מגבלות בניה	מסחר	700
דרך /מסילה לביטול	מסחר	700

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	130	13.54
מסחר	830	86.46
סה"כ	960	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	131.18	13.65
מסחר	829.87	86.35
סה"כ	961.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	- יותרו שימושי מסחר, כגון: חנויות, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, חדר כושר, משרדים כמו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותי אשנב וכד'. - לא יותרו שירותי דרך.
4.1.2	הוראות
א	חניה - אזור החנייה יוצלל באמצעות עצים.
ב	בינוי - תותר קומת מערכות טכניות ומעברי תשתיות אשר לא תחשב במניין הקומות.
ג	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה בתחום גבול מגבלות הבניה יחולו הוראות תמ"א 4/18.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית, חנויות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז והעברת תשתיות ציבוריות. תותר התקנת מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית. יותרו תאורה וגינון. תיאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שבילי האופניים יסללו באופן אשר יבטיח משטח מתאים לאופניים.
ב	דרכים תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
									שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	1 (1)	12	40	426	100	326	830	700	מסחר

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:

תותר מרפסת על גג קומת הקרקע. קירוי קל, לא יחשב במנין השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. תותר קומת גלריה שלא תחשב במניין הקומות ב. קומה טכנית מעל קומת הקרקע וקומת יציאה לגג מחדר המדרגות - לא יחשבו במניין הקומות המותרות.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
2. המתקנים ההנדסיים על הגג משמשים לתפעול הבניין יתוכננו כחלק אינטגרלי מהיתר הבניה.
3. שילוט ופרסום בתי העסק יהיו אחידים, ויוגשו כחלק מהיתר הבניה.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- ניקוז:
- מי הנגר העילי בתחום התכנית יופנו למערכת הניקוז המקומית.
- תברואה:
1. תבוצע הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
 2. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון.
 - למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
 3. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
 4. פירים אלו ישולבו בתכנון המבנה.

6.3

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי לאחר אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24