

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1166164

מבנה מסחר ותעשייה, רחוב הזרוע 5 א.ת שרה באר שבע



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005272440/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת כוללת מגרש מס 1 המיועד למסחר ונמצא ברח' הזרוע 5 עמק שרה, באר שבע ערב התכנית, קיימת ת.מ. למבנה מסחרי אך המגרש ריק ממבנים. בעקבות תכנית המתאר המאושרת של באר שבע תכנית זו מציעה שינוי בייעוד קרקע והשימושים. התכנית מציעה את השינויים הבאים:

- שינוי ייעוד קרקע ממסחר למסחר ותעשייה.
- הוספת זכויות בניה מ-1922 מ"ר ל-2415 מ"ר סה"כ בהתאם לתכנית הבינוי.
- שינוי קווי בניין וקביעת שימושים מותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מסחר ותעשייה, רחוב הזורע 5 א.ת שרה באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 605-1166164

1.2 שטח התכנית 3.179 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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (ג)

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

182175 קואורדינאטה X

569350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 1 ברחוב הזורע 5, עמק שרה, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה עמק שרה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38477	מוסדר	חלק	26	

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 23



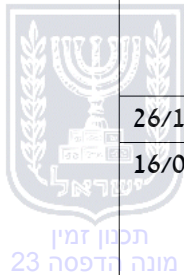
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
26/12/2022		2362	11000	כפיפות לתוכנית כוללנית	כפיפות	605-0145763
16/03/1995		2563	4291	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ בת/ 42 ממשיכות לחול.	החלפה	42 / בת/ 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			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	08: 43 13/06/2023	רם מרש	13/06/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ותנועה	14: 26 15/05/2024	רמי מרש	15/05/2024	1	1: 250	רקע	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



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	דוד מרדכי (1)		מוטי קידוחים בע"מ	באר שבע	אלוף יריב אהרון	9 ו	077-9339339		motikb01@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אהרון יריב 9.

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	רם מרש	39616		באר שבע	(1)		08-6270689	08-6209126	marash@mar ash.co.il
מדידה	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג.אזוט בע"מ	באר שבע	(2)		08-6499959		lan@azut- map.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	ויאם באיר עמר	39877360	דרך ארץ	חולון	הרוקמים	23	073-3744468		Wiaam.bayer @gmail.com

(1) כתובת: יצחק נפחא נ 5.

(2) כתובת: מרכז הנגב 19.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 שינוי יעוד ממגרש מסחר למגרש מסחר ותעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממסחר למסחר ותעשייה . - 62א(ג). סעיף בהוראות תכנית כוללנית 4.2.11.2A
2. קביעת זכויות בניה . - 62א(ג). סעיף בהוראות תכנית כוללנית 4.2.11.2
3. קביעת תכסית קרקע מירבית . - 62א(א)(9)
4. שינוי קווי בניין . - 62א(א)(4)
5. קביעת שימושים מותרים . - 62א(ג). סעיף בהוראות תכנית כוללנית 3.8.1
6. קביעת הנחיות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי . - 62א(א)(5)
7. קביעת הסדרי תנועה וחנייה.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעשייה	1

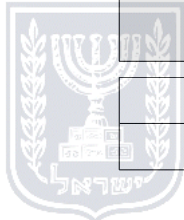
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	3,204	100
סה"כ	3,204	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה	3,179.89	100
סה"כ	3,179.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>תעשייה: ישמש להקמת מבנים המיועדים לתעשייה, מלאכה ואחסנה. במסגרת זו: כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים והאחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. בנוסף, יותרו משרדים לשימוש התעשייה.</p> <p>מסחר: הסעדה/מזנון, שרותי אשנב/1בנק/דואר וכדומה, חנויות, תותר הקמת משרדים בקומה העליונה של המבנה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החזית המסחרית תאופיין בויטרינות על קו בניין לכוון רחוב הכשרת הישוב. ניתן לאטום חלקי מבנה בחזית זו ע"י גורם הסטטוטורי כגון רשות רישוי או ועדה מקומית. 2. תותר הקמת גלריות כהגדרתן לשרות השימוש המסחרי בתוך מעטפת המבנה. 3. מערכות טכניות על הגג יוסתרו על ידי קירות מסתור קשיחים או מסכים קלים. ההסתרה תבנה בנסיגה של 3 מ' משולי הקורה העליונה ומגובה שלא יעלה על 3 מ'. 4. בחזית המסחרית תותר הקמת גגון מחומרים קלים ומודרניים להגנה מפני גשם ושימש עד גבול מגרש. גובה מנימלי של הגגון לא יפחת מ 3.5 מ'. 5. מפלסי הכניסה למבנה ולמבואות יהיו בהתאמה למפלסי הפיתוח שיאושרו בחזית לרחוב הזרוע ולרחוב הכשרת הישוב. 6. מפלסי כניסה למסחר מרחוב הכשרת הישוב יהיו במפלס המדרכה הגובלת. 7. יתר חלקי המבנה לרבות מבנה התעשייה יבנו מחומרים קשיחים בעלי קיים ארוך טווח התואמים את אופי אזור התעשייה. 7. לא יותרו פתחים בקו בניין 0 לשכן.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי					שרות		
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מגדל הכניסה הקובעת										
							370		1	מסחר	מסחר ותעשייה			
							1135		1	תעשייה	מסחר ותעשייה			
(2)	(2)	(2)	(2)	2 (1)	14	60	2415		910	1505	3180	1	<סך הכל>	מסחר ותעשייה

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:

ניתן לנייד שטחים עיקריים לשטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל קומת יציאה לגג.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

- א. היתרי בנייה ייתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.
- ב. בקשה להיתר הבנייה תכלול תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש
- ג. תנאי בהיתר בניה יהיה תיאום מול חח"י

6.2 תשתיות

- א. כל התשתיות בתכנית ימוקמו בתת הקרקע.
- ב. ניקוז - מי נגר יופנו למערכת הניקוז העירונית ולא יוחדרו התחום המגרש. יותר ניקוז מי גשם בבורות חלחול ו/או אזורי שהיית מי נגר בשטחי הגינון

6.3 חניה

- החניה תהיה לפי תקן חניה התקף בעת מתן היתר בניה.
החניה תתוכנן כחניית מטע ע"פ מפתח של עץ אחד לכל 3 חניות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש בהינף אחד



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23