

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1273986

מסחר ותעסוקה ברח' מרדכי מקלף 62, שכ' ו', 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/SV4/1/6005340730/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר על מגרש פינתי מס' 117 המיועד לאזור מסחרי המצוי בצומת בין רחובות אולשן ומרדכי מקלף בשכ' מגורים ו' בבאר שבע. בתחום המגרש קיים מבנה מסחרי שכונתי בנוי בשנות 90. התכנית המוצעת מציעה לשנות ייעוד הקרקע מ"אזור מסחרי" ל"מסחר ותעסוקה" ולקבוע זכויות בניה בהיקף של 150 מ"ר עבור שטחים עיקריים ו 60 מ"ר עבור שטחי שירות לטובת תוספת קומה עבור משרדים בכפוף לתכנית המתאר הכוללנית. יחד עם זאת התכנית מציעה לקבוע שטחי שירות תת קרקעים בכך 180 מ"ר לטובת החסנה ע"מ להסדיר מצב קיים תואם היתר בניה התקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מסחר ותעסוקה ברח' מרדכי מקלף 62, שכי'ו, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1273986

1.2 שטח התכנית 0.713 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) (א4), 62 א (א) (5), 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
 קואורדינאטה X 178525
 קואורדינאטה Y 575250

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - מגורים א'
 מדרום - רחוב מרדכי מקלף ומעבר לו מגורים ג'
 ממזרח - רחוב יצחק אולשן ומעבר לו מגורים א'
 ממערב - אזור מגורים מיוחד

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
	62	מקלף מרדכי	באר שבע

שכונה ו'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38132	מוסדר	חלק	5	

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

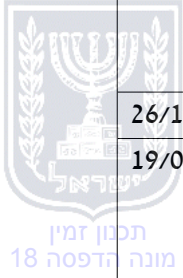
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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	605-0145763
19/02/1998		2332	4619	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 /03 /207 .5	החלפה	5 /207 /03 /5
16/01/1992		1424	3963	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 /במ/ 73 בתחום תכנית זו.	החלפה	73 /במ/ 5



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אורן בר-און		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אורן בר-און		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	מחייב חלקי לעניין מיקום חניות	1: 100	1	18/06/2024	אורן בר-און	11: 47 27/06/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	27/06/2024	אורן בר-און	13: 03 27/06/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	(1)		מטאר פרויקטים נדל"ן בע"מ	תקומה			054-4077777		tomer@mat-ar-group.co.il
	פרטי			צמח חורי השקעות בע"מ	באר שבע	קרן קיימת לישראל	163	08-6281918		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 7.

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	אורן בר-און	113876	בר-און אדריכלים	באר שבע	מורדי הגטאות	74	08-6277006		bar2005@bez-eqint.net
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633	אבי ארד מדידות	באר שבע	(1)		08-6239834		

(1) כתובת: ת.ד. 3124.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 עבור מגרש מסחרי על ידי שינוי ייעוד הקרקע למסחר ותעסוקה וקביעת שימושים והגבלות בניה במגרש מס' 117 ברחוב מרדכי מקלף 62, שכל'ו, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מ"מסחר" ל"מסחר ותעסוקה" לפי סעיף 62א(ג), בסעיף 3.3.1 לפי הכוללנית.
2. קביעת שימושים משרדים ותעסוקה לפי סעיף 62א(ג), בסעיף 3.3.1 לפי הכוללנית.
3. קביעת זכויות בנייה עיקריים ושטחי שירות לפי סעיף 62א(ג), בסעיף 4.2.18.3 ב לפי הכוללנית.
4. קביעת גובה הבינוי ומספר הקומות לפי סעיף 62א(א) 4.
5. קביעת הוראות הבינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א) 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

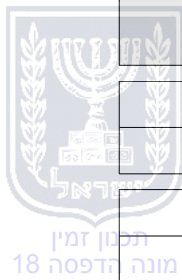
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	117	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מסחר ותעסוקה	117

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	732	100
סה"כ	732	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	712.62	100
סה"כ	712.62	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מסחר, קליניקות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סדנאות יצירה, מכוני כושר.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית עיצוב ארכיטקטוני, כולל שילוט המבנה, לאישור אדריכל מונה הדפסה 18</p> <p>העיר.</p> <p>ב. לא תתאפשר בינוי כלשהו מעל חניה תפעולית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות							עיקרי
קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		(1)	136	250	714	בקומת הקרקע	117	מסחר	מסחר ותעסוקה
(2)					54	(1)	60	150	714	בקומה א'	117	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	0	3	1	2	9	(1) 180	196	400	714		117	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה

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) משותף לשני השימושים.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן.
6.1.2	תשתיות
	<p>הוראות כלליות לבצוע תשתיות:</p> <p>(1) תשתיות ימוקמו בתחום המגרש וישולבו בבינוי באופן שיאפשר גישה של גורמי התשתיות לצורכי תפעול תחזוקה ושדרוג, בתיאום עם מחלקת פיתוח ותשתיות.</p> <p>(2) כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים ככל הניתן.</p> <p>(3) תתאפשר גישה של גורמי התשתיות לשעונים, אשפה וכו' לצורכי תפעול תחזוקה ושדרוג.</p> <p>(4) פתרון פינוי ואיסוף אשפה מהמגרש יהיה בתחום המגרש ובתאום עם מחלקת תברואה בעיריית באר שבע לעת מתן היתר בנייה. במידה ולא ניתן יהיה למקם את מיכלי האשפה בתוך המגרש, אזי ימוקמו במסתור מתאים במקום שיקבע בתאום עם מחלקת תברואה בעיריית באר שבע.</p> <p>(5) במקרים חריגים בהם לא ניתן למקם את הפילרים בתחומי המגרשים, ימצא פתרון בתחום המדרכה בצד הקרוב למסעה ולא בצמוד לחזיתות מבנה, אשר יאושר על ידי גורם הסטטוטורי המוסמך.</p> <p>א. מים:</p> <p>חיבור המים יתואם עם תאגיד המים והביוב (מי שבע) ובהנחיתם.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב - מט"ש באר-שבע.</p> <p>ג. חשמל:</p> <p>(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>(2) בקרבת קווי חשמל עיליים או תת-קרקעיים יינתן היתר בניה רק בהתאם להנחיות חברת החשמל ובתיאום עימה.</p>
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>א. הריסת המסומן להריסה בתשריט המוצע. יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשה לאישור גורם המוסמך של תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:100 על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול:</p> <p>1. גובה קרקע טבעית וסופית ומפלסי קירות תומכים.</p> <p>2. מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות לתשתיות, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב הגדרות בין המגרשים הגובלים, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'.</p> <p>3. הוראות לטיפול במרחב הציבורי: התכנון של שולי הרחוב</p> <p>מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, פילרים חשמל ותקשורת, חיבור מים וביוב, עמודי</p>



תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2

תאורה וכד'.

4. מיקום רחבת כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה

ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי

הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור אגף תנועה לביצוע פתרון חניה בהתאם לתכנון המאושר.

7. ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום מתן תוקף.



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 18



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 18



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 18