

6005203

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
20.11.2005  
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית

מבוא לתכנית מס' 8/139/03/5

התכנית באה להסדיר מצב קיים בשכונת רמב"ם ולאחד מגרש אשר יועד לשפ"פ + חניה עם מגרש מגורים מיוחד .  
המגרשים הנ"ל מתפקדים כיום כיחידה אחת בשטח השפ"פ קיימת חניה תת קרקעית המשמשת הדיירים במגרש מס' 8.

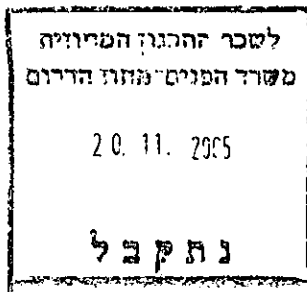
לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
16.03.2005  
נתקבל

נושדד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 8/139/03/5  
הוצעה המחאה לתכנן ולבניה החליטה  
ביום 11/7/05 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים - מחוז הדרום  
מחלקת תכנון  
8/139/03/5  
26A/04

משרד הפנים - מחוז הדרום  
מחלקת תכנון  
8/139/03/5

הודעה על אישור תכנית מס. 8/139/03/5  
כירסמת בילקוט הפוסומים מס. 5478  
5/11/06 מיום



# מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תוכנית מסי 8/139/03/5

שינוי לתכניות מסי 5/במ/208 ו 5 / 03 / 213 / 2 מתחם הרמב"ם ב"ש

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מחוז: הדרום

מקום: מתחם הרמב"ם - באר-שבע

גוש: 38035 חלקה 43 חלקי חלקה 44,74

שטח התוכנית: 5.536 דונם

המגיש: יוחאי טל השקעות ובנין בע"מ - הסדנא 4 באר שבע ת.ד 6300  
מיקוד 84162 טל. 08-6232323, 08-6281831.

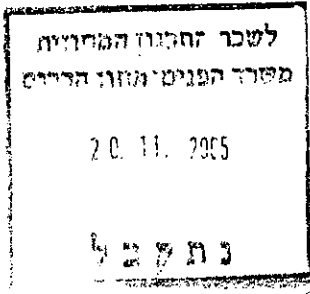
עורך התכנית: שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רם מרש מסי רישוי 39616)  
שדרות שזר 21 ב"ש טל. 08-6272427

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל (ר"פ)  
יוחאי טל השקעות ובניין בע"מ. דיור ב.פ בע"מ.  
עיריית ב"ש

תאריך: 26.1.05

1. שם התוכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8/139/03/5, שינוי לתכניות מס' 5/במ/208, 2 / 213 / 03 / 5 מתחם הרמב"ם ב"ש. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.



2. מטרת התוכנית:

הסדרת מצב קיים באזור מגורים מיוחד כמפורט להלן:

א. שינוי יעוד שטח פרטי פתוח לאזור מגורים מיוחד.

ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

ג. תרגום שטחי הבניה במ"ר המותרים עפ"י התכנית התקפה ללא הגדלת זכויות

הבניה למרות הגדלת שטח המגרש וללא הגדלת מס' יח"ד ומס' הקומות.

ד. קביעת קווי בניין מרביים לבינוי המוצע לרבות קו בניין 0.0 לחניה תת קרקעית.

3. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא

4. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר על תיקוניה ומהווה שינוי לתכניות מס' 5/במ/208, 2 / 213 / 03 / 5 בגבולות תכנית זו.

5. מסמכי התוכנית

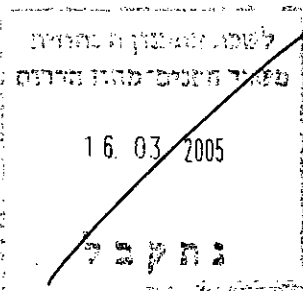
המסמכים שלהלן מהווים חלקי בלתי נפרד מהתוכנית:

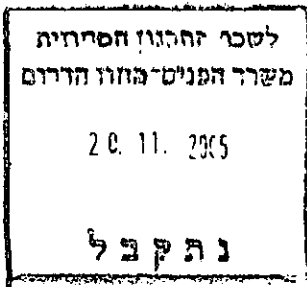
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).

ב. תשריט ערוך ב-ק.מ. 1:500 (להלן התשריט).

6. חלוקה ורישום

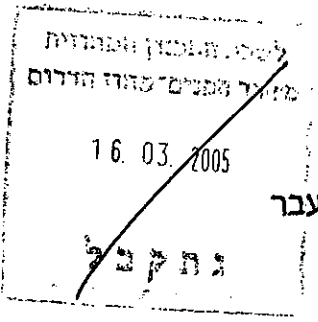
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.





**7. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש וההחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.



**8. תכליות ושימושים**

8.1 מגרש מס' 101 אזור מגורים מיוחד - במגרש קיימים שני מבנים וקיים מעבר לרכב/הולכי רגל כמסומן בתשריט.

8.2 דרך - רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.

8.3 מעבר ציבורי - ישמש מעבר כלי רכב והולכי רגל, זכות זו תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי רישום המקרקעין.

8.4 מסילת ברזל - לפי תמ"א 23 - התכנית כלולה בתחום רצועה לתכנון מסילה. בשטח התכנית תתאפשר בניה על פני הקרקע ובשטח התת קרקעי עד לעומק הנדרש ליסודות ומרתפי חניה בהתאם להוראות התכנית, ואילו בעומק שמעבר לכך לא תותר כל בניה באופן שתישמר הרצועה לתכנון על כל המשמעויות הכרוכות בכך על פי הוראות תמ"א 23 - 9.

**9. טבלת זכויות ומגבלות בניה**

9 א. זכויות ומגבלות בניה מצב קיים לפי תכנית 208/במ/5

קווי בניין	אחוזי בניה מותרים במגרש						מס' יחיד במגרש	מס' קומות	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	אזור
	תכנית מרבית	סה"כ	שטחי שרות		שימוש עיקרי						
			מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת *	מעל כניסה קובעת					
כמ"ב	36	470	* 30	80	-	360	82	14 + ע' + מרתף	4140**	8	מגורים מיוחד

הערה: \* שטחי שרות מתחת לכניסה קובעת הם לחניה תת קרקעית בשתי קומות ושירותים טכניים.

\*\* בהתאם למדידה אנליטית (חתומה ע"י מודד) שטח המגרש היינו 4201 מ"ר.

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים מחוז הדרום  
 20.11.2005  
 16.03.2005  
 נתקבל

9 ב. זכויות ומגבלות בניה מצב קיים לפי תכנית 2/213/03/5

קווי בניין	אחוזי בניה מותרים במגרש						מס' יחיד במגרש	מס' קומות	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	אזור
	תכנית מרבית	סה"כ	שטחי שרות		שימוש עיקרי						
			מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת *	מעל כניסה קובעת					
כמ"ב	-	100	-	-	100	-	-	תת קרקעי	303	350	שפ"פ

הערה: \* שימוש עיקרי מתחת לקרקע במגרש 303 היינו לצרכי חניה בלבד.

**9.ג. טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע**

קווי בניין	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר **						מס' יחיד במגרש	מס' קומות	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
	תכנית מרבית	סה"כ	שטחי שרות		שטח עיקרי						
			מתחת כניסה קובעת *	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת					
על קרקעי כמ"ב, תת קרקעי 0 לכל הכיוונים ***	1,491	20,095	1,610	3,361	-	15,124	82	14 + ע' + קומה מתחת לכניסה קובעת	4508	101	מגורים מיוחד

הערות:

- \* שטחי שרות מתחת לכניסה קובעת הם לחניה תת קרקעית ושירותים טכניים.
- \*\* חישוב השטח בהתאם למדידה אנליטית של המגרש הקיים (4,201 מ"ר)
- \*\*\* ראה קווי בניין ממסילת הברזל סעיף 8.4

**10. הנחיות כלליות לתשתיות**

**כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.**

**א. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה.  
 אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבנם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה  
 מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ב. ניקוז המגרשים יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס הועדה המקומית.

ד. רשת כבלים עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון ושרותי תקשורת אחרים, בשטח

תוכנית זו, תהיה תת-קרקעית.

לשכת התכנון המקומית  
 משורר הפנים תחוז הדרום  
 20.11.2005 שבע  
 נ-ת-ק-ב-ל

11. חניה: החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע 2005.

12. שלבי ביצוע התוכנית: תוכנית תבוצע תוך שנה מיום אישורה.

13. אישורים

לשכת התכנון המקומית  
 משורר הפנים תחוז הדרום  
 16.03.2005  
 נ-ת-ק-ב-ל

שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ  
 שד' שו"ר 21 באר-שבע 84894  
 טלפקס 07-6270689, 6272427  
 07-6270689

חתימת המתכנן.....

אין התנגדות לבקשה בתנאי שהיא  
 תיבצע תוך 30 יום ממועד קבלת  
 ההחלטות והיתר הבנייה שיוצא יהיה  
 כדור, ובהתאם שכל התנאים וחול על  
 התקנות והחוקים השונים.

אין לנו התנגדות לבקשה בתנאי שהיא  
 תיבצע תוך 30 יום ממועד קבלת  
 ההחלטות והיתר הבנייה שיוצא יהיה  
 כדור, ובהתאם שכל התנאים וחול על  
 התקנות והחוקים השונים.

יוחאי טל  
 השקעות ובנין בע"מ  
 ח.פ. 51-195321-8

חתימת בעל הקרקע.....

יוחאי טל  
 השקעות ובנין בע"מ

3.2.05  
 חתימת הבעלים

יוחאי טל  
 השקעות ובנין בע"מ  
 ח.פ. 51-195321-8..... חתימת המגיש

יוחאי טל  
 השקעות ובנין בע"מ