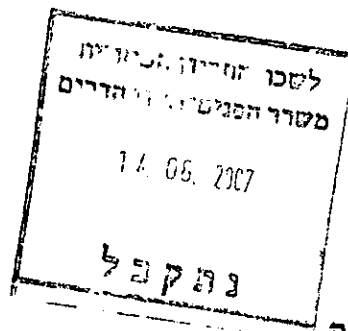
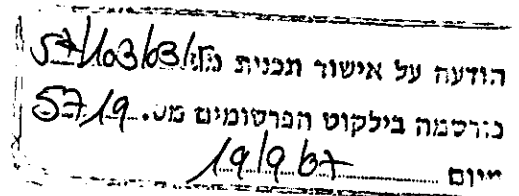
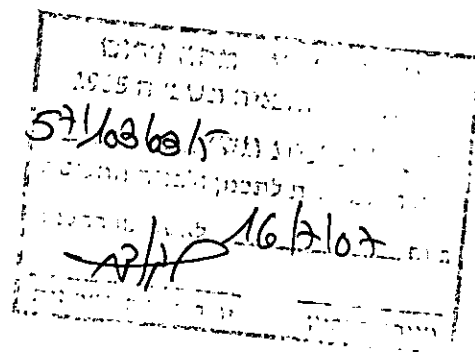


תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
12	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
14	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
15	4. יעודי קרקע ושימושים
11	5. טבלת זכויות והוראות בניה
11	6. הוראות נוספות
13	7. ביצוע התכנית
14	8. אישורים וחתימות



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 57/103/03/5

בית גמדה + רשות השידור לשעבר

מחוז

דרום.

מרחב תכנון מקומי

באר שבע

סוג התכנית

תכנית מפורטת.

דברי הסבר לתכנית

בניין "רשות השידור" שהוא החלק הישן במערב המגרש מיועד להריסה בגלל ליקויים קונסטרוקטיביים. במקומו מבקשים לבנות תוספת לבית גמד"א הקיים כאשר הכוונה היא להמשיך את המבנה ולהתאימו אדריכלית למיקום הפינתי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תכנית מס' 57/103/03/5

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת למבנה מסחרי בצומת רחובות קרן היסוד
וחיים יחיל בבאר שבע

1.1 שם התכנית

7.435 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה.

שלב

1.3 מהדורות

4

מספר מהדורה

19.02.2007

תאריך עדכון

• תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית

אופי התכנית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע**

<u>572</u>	קואורדינטה מערב
<u>600</u>	מזרח – Y
<u>181</u>	קואורדינטה דרום
<u>050</u>	צפון – X

מרכז אזורי ב"ש, בפינת רחובות קרן היסוד וחיים יחיל בבאר שבע.

1.5.2 תאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע**

- התייחסות לתחום הרשות
- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

באר שבע.
מרכז אזורי
קרן היסוד/חיים יחיל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38014	• מוסדר	• חלק מהגוש		26
38018	• מוסדר	• חלק מהגוש	29	7, 28, 31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים
-------	-------------

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7	מגרשים מתכניות קודמות
-------	-----------------------

מספר מגרש	מספר תכנית
1	41/103/03/5

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתכנית
	ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
41/103/03/5	• שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו.	י.פ. 4434	08.08.96 כג' באב התשנ"ו

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט	מחייב	1:500		1	03.12.06	אריקקה לאוב	ועדה מחוזית	
תוראות התכנית	מחייב		22		03.12.06	אריקקה לאוב	ועדה מחוזית	
נספח בינוי, הסדרי תנועה וחניה מנחה	מנחה	1:250		1	03.12.06	אריקקה לאוב ורון כהן	משרד התחבורה יועצת תנועה לועדה המרחבית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילנמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8. בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1. מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	בן ציון גרשון עקיבא גרשון פתח שכטר	מספר זהות	076093350 076093343 007500291	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
								הגפן 46 עומר הגפן 40 עומר נרקיס 5 עומר	6460546-08 6460547-08 6469730-08	3951271-052 3951281-052 2711878-052	6469730-08	pinishe@yahoo.com

1.8.1.1. יזם כמותל

יזם כמותל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	בן ציון גרשון עקיבא גרשון פתח שכטר	מספר זהות	076093350 076093343 007500291	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
								הגפן 46 עומר הגפן 40 עומר נרקיס 5 עומר	6460546-08 6460547-08 6469730-08	3951271-052 3951281-052 2711878-052	6469730-08	pinishe@yahoo.com

1.8.2. בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל מקרקע		קורן קיימת לישראל				רח' החקירה, קריית תמנשלה ב"ש	6264333-08		6264221-08	
		באמצעות מנהל מקרקעי ישראל				ת.ד. 15 באר שבע	6463666-08			
חוכר		בן ציון גרשון עקיבא גרשון פתח שכטר	076093350 076093343 007500291			הגפן 46 עומר הגפן 40 עומר נרקיס 5 עומר	6460546-08 6460547-08 6469730-08	3951271-052 3951281-052 2711878-052	6469730-08	pinishe@yahoo.com

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר האג"ד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדרכל
Erica.locub@gmail.com	6209397-08	4266536-054	6209393-08	1291 ת.ד. 84112 באר		25275	2693685	אריקה לאור	אדריכלית ובונה ערים	•
Elka-ld@zahav.net.il	6285860-08	2003344-054	6288027-08	4 יהודה התחתון 4 באר שבע		679	6556059	קאופמן יעקב	מו"ד	•

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

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

תוספת בנייה על מבנה קיים בפינת רח' יחיל/קרן היסוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הגדלת שטחי בנייה עיקריים מעל לקרקע.
- 2.2.2 הקטנת שטחי שרות מעל לקרקע.
- 2.2.3 הגדלת שטחי שרות מתחת לקרקע עבור חניון מתחת לבניין חדש.
- 2.2.4 הנחיות אדריכליות לשילוב בבנייה קיימת.
- 2.2.5 הסדרת קו בניין עבור הקולונדה בהתאם למבנה קיים.
- 2.2.6 קביעת מבנה להריסה.
- 2.2.7 קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
- 2.2.8 התאמת סימון שטח לחניה למצב קיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		7,578	שטח התכנית – דונם
		2,385	שטח דרכים – מ"ר
	1,585	6,000	יעוד קרקע מעורב – מסחר ומשרדים – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	לי"ר		101	יעוד הקרקע - משרדים
	לי"ר		201	דרך

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד קרקע – משרדים

4.1.1 שימושים :

- א. חנויות למסחר קמעונאי
- ב. אולמות תצוגה
- ג. מכונים רפואיים
- ד. מועדונים, מסעדות, בתי קפה.
- ה. משרדים
- ו. בנקים

4.1.2 הוראות

- א. הבנייה תהיה בהמשך לבניין הקיים כולל הקולנדה אשר תקיף את הבניין בצומת הרחובות.
- ב. הבניין יחופה בחומרים הדומים לקיים.
- ג. הבניין יתן הדגש לפינת הרחובות.

4.2 יעוד - דרך

4.2.1 שימושים

- א. למעבר כלי רכב.

4.2.2 הוראות

- א. למעבר כלי רכב, תשתיות, גינון, תאורה והולכי רגל.
- ב. לא תותר בנייה מכל סוג שהוא.
- ג. יותר לבצע עבודות גינון, תאורה וסימון תנועה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מאושר

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה ממוצע (מטר)	צפיפות (יחיד/דונם נטו)	מספר יחיד	תכנית לוחית (%) משטח תת השטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)		שטחי בנייה % (מ"ר)				גודל מגרש מועדני	מס' מגרש	יעוד
אחורי	ציד-ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
כמסומן בתשריט			2	4	לי"ר	לי"ר	לי"ר	90	220	11,429	75	---	60	85	5,195	1	מסחרי	

5.2 מצב מוצע

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר	תכנית (%) משטח תמא (השטח)	שטחי בנין (מ"ר)						גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בנין		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
					1	4	22	---	---	+ 60 25	12,350	4,150	---	2,200	6,000	5,128	101
כמסומן בתשריט																	

* קווי בנין תת קרקעיים מצוריינים בגוף התכנית.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

א. עם אישור תכנית זו והעתקת תשתיות ציבוריות מתחום המגרש ניתן יהיה להוציא היתר בנייה.

ב. מניעת רעש – בהיתר בנייה יובטח כי מחוץ למבנים ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במבני מגורים כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ב 1992.

ג. תנאי להיתר בנייה למועדון, למסעדה, בית קפה ולמבנה הכולל לדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה מקור אפשרי לרעשיהיה אישור מומחה לנושא רעש, שהפעילות במתחם נשוא ההיתר לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים – רעש בסביבה וכי ההיתר כולל את כל האמצעים הנדרשים למניעת הרעש כאמור. היתר הפעלה (טופס 4) במקרה זה, יותנה באישור מומחה לנושא רעש כי הותקנו במתחם כל האמצעים הנדרשים להפחתת רעש למפלסי הרעש המירביים המותרים.

ד. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ה. היתר הבנייה יינתן בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

ו. תנאי להיתר בנייה אישור רשויות התמרון המוסמכות.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.3 חניה

א. החנייה תהייה בתחום המגרש עפ"י תקן חנייה תכנית מתאר באר שבע.
ב. החניה תהייה על ותת קרקעית.

6.4 הנחיות לתשתית

6.4.1 חשמל

א. חשמל

1.א לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על פני הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו החשמל	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'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

2.א. אין לבנות בנינים מעל כבלי החשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

6.4.2 מערכות מיים וביוב

כל מערכות המיים והביוב יחוברו למערכות העירוניות בתאום ובאישור מחלקת מהנדס העיר.

6.4.3 מערכות תיעול

המערכות תבוצענה בתיאום ובאישור מח' מהנדס העיר.

7. ביצוע התכנית

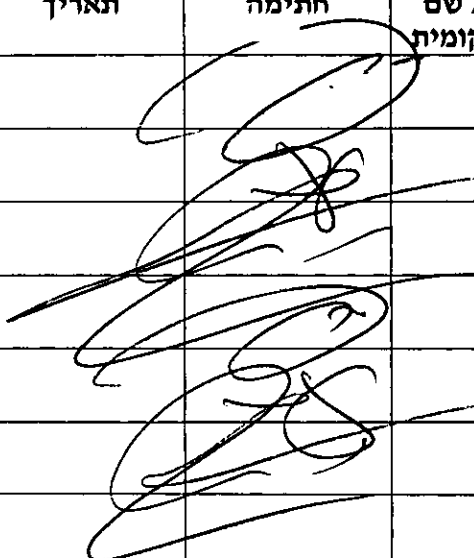
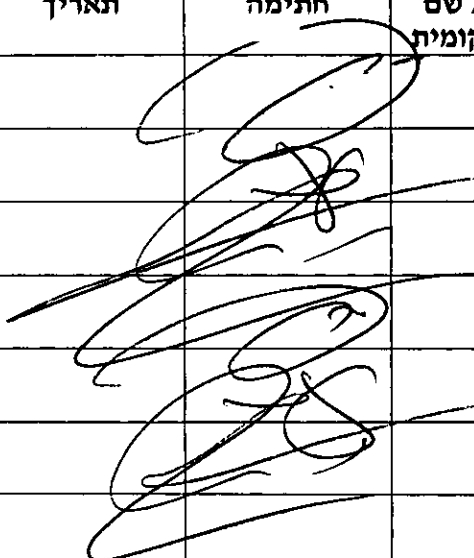
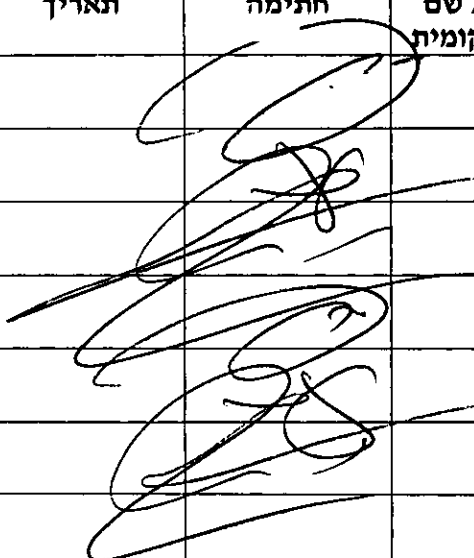
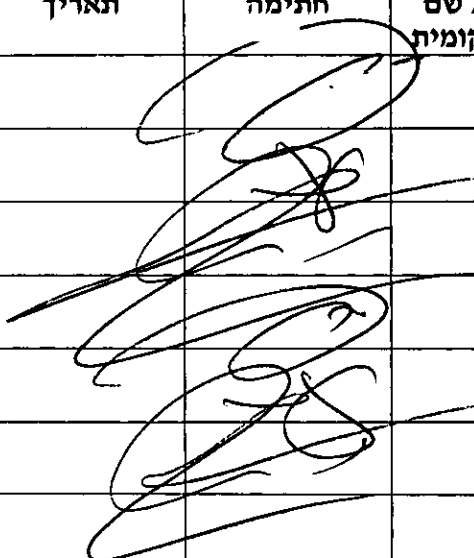
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בנייה	מילוי התנאים למתן היתר בנייה

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			076093350	בן ציון גרשון	מגיש התכנית
			076093343	עקיבא גרשון	
			007500291	פנחס שכטר	
			076093350	בן ציון גרשון	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			076093343	עקיבא גרשון	
			007500291	פנחס שכטר	
				קרן קיימת לישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
		עיריית באר שבע		עיריית באר שבע	
				חוכרים:	
			076093350	בן ציון גרשון	
			076093343	עקיבא גרשון	
			007500291	פנחס שכטר	
30.7.07		אריקה לאוב, ארכי ת.ז. 6595 באר-שבע	2693685	אריקה לאוב	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

נספח הליכים סטטוריים

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

1 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• ל"ר		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	•		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	•		

אישור שר הפנים לי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור השר/ לא טעונה אישור השר		

ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	ל"ר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		