

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 181/102/02/5

שם תוכנית: מגדלי קרן למגורים ומסחר, מרכז אזרחי ב"ש

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
21.07.2010
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 181/102/02/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10/5/10 לאשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 181/102/02/5 כורסמת בילקוט הפרסומים מס' 640 מיזם</p>

דברי הסבר לתוכנית 181/102/02/5

תכנית זו מוגשת בגמר בניית פרויקט מגדלי קרן הכולל 3 מגדלי מגורים ומסחר בקומת קרקע. התכנית מסדירה באופן סטטוטורי עבודות פיתוח שנערכו בתפר בין הפרויקט לגן שפריר הצמוד ולא ניתנים לשינוי בגין העובדה שמגדל מס' 1 והמסחר מאוכלסים והשטחים הפתוחים מכילים תשתיות חיוניות. כתוצאה מכך ולשם השלמת הביצוע של הפרויקט דרוש תוספת שטח מגרש של כ 187 מ"ר.

תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה והקביעות שאושרו לגבי הפרויקט בתכנית 127/102/02/5 כמו כן התכנית מבטלת את זכות מעבר לציבור היות והפיתוח בתפר שבין הפרויקט לגן הציבורי לקח בחשבון מעברי הולכי רגל רציפים ומסודרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגדלי קרן למגורים ומסחר, מרכז אזרחי ב"ש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

181/102/02/5

מספר התוכנית

23.120 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

2.6.10 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כ

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

180950

קואורדינטה X

573050

קואורדינטה Y

בין מתחם עיריית ב"ש, התאטרון העירוני, קריית הממשלה וגן שפיר

1.5.2 תיאור מקום

באר שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

מרכז אזרחי

שכונה

רח' התקווה 10,12,14,16

רחוב

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38016	מוסדר	חלק מהגוש	-	3-7
38056	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38016, 38056	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
127/102/02/5	2, 202
33/102/02/5 א' (4)	13/10, 13/3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
127/102/02/5	שינוי/כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר הוראות התכניות התקפות ממשיכות לחול	5713	4.9.2007
33/102/02/5 א'	שינוי/כפיפות		4790	1.8.1999

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים	2.6.10	-	12		מחייב	הוראות התוכנית
		בע"מ	2.6.10	1	-	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
		חבב מדידות והנדסה בע"מ	1.10.09		2		מחייב	טבלת הקצאות

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08 9932333		08 9932333	רח' ירושלים 1 נתיבות	תאגיד	י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08 9932333		08 9932333	רח' ירושלים 1 נתיבות		מגדלי קרן בע"מ				
	08 6264221		08 6264219	רח' התקוה 4 ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל				
	08 6280244		08 6463607	ככר מנחם בגין 2		עורכת ב"ש				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08 6209126		08 6272427	שד' שזר 21 ב"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616	056376833	רמי מרש	אדריכל
	08 6237683		08 6237683	רח' יהודה הנחתום 4 ב"ש		חכב - הנדסה ומדידות בע"מ	598		יוסי כוכבי	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת שטח מגרש מגורים ומסחר בהתאם לפיתוח בפועל ע"י שינוי ייעוד משצ"פ למגורים ומסחר וביטול זכות מעבר, בתחום מגרש מגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ביעוד הקרקע מ"שצ"פ ל"מגורים ומסחר" ומ"אזור משולב מגורים מיוחד ומסחר" ל"שצ"פ" תוך הגדלת שטח מגרש "מגורים ומסחר" ב 187 מ"ר.
- ב. ביטול זכות מעבר לציבור להולכי רגל בלבד.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 23.120 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	30,625		0	30,625	מ"ר (עיקרי)	מגורים ומסחר
	270		0	270	מסי יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ומסחר	101	שטח עתיקות מוכרז
שטח ציבורי פתוח	201	
דרך מאושרת	301	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	<p>תותר הקמת מתחם הכולל 3 מגדלי מגורים ל 270 יח"ד יוקרתיות משולב עם מבנה מסחרי. במסגרת המסחר יותרו השימושים הבאים: חנויות, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, בנקים, אולמות תצוגה, משרדים, מועדוני ספורט ומרפאות.</p> <p>במבנה המגורים יותרו השימושים הבאים: דירות, מועדון דיירים, חדרי כושר.</p> <p>גודל דירה נטו לא יפחת מ 80 מ"ר. 18 דירות הגדולות משטח של 120 מ"ר (עיקרי).</p> <p>שטחי הבניה מתחת לכניסה קובעת ישמשו לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א.	<p>הנחיות משרד הבריאות לתכנון מבני מגורים משולבים במסחר.</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין או בדרך אחרת באישור משרד הבריאות.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים חדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת בנינים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ב.	<p>עיצוב ארכיטקטוני</p> <p>א. יותר שימוש בציפויים קשיחים בלבד כגון: אבן, זכוכית, קרמיקה, אלומיניום ופח. יותר שימוש בטיח בחלקים מסוימים באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. מתקנים טכניים יוסתרו על הגג באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. הבניינים ישתלבו עם הסביבה תוך הפנית המגורים לגן הציבורי הקיים ממזרח והפנית המסחר לכיכר ולמדרחוב ממערב כמו כן תהיה הפרדה בין הכניסות למגדלי המגורים והכניסות לחנויות.</p> <p>ד. יתאפשרו פרגולות במרפסות עפ"י פרט מנחה בתכנית הבינוי ועד שטח 16 מ"ר.</p>

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	<p>ישמש גן ציבורי הכולל את התכליות הבאות: נטיעת חורשות ושדרות, גינון, ריצוף, לרבות התקנת ספסלים, מזרקות ופרגולות וכן מעבר תשתיות עירוניות.</p> <p>בכל מקרה של סתירה בין התכליות והשימושים בסעיף זה לתכליות והשימושים בתכנית 33/102/02/5 א' יגברו הוראות תכנית 33/102/02/5 א'.</p>

4.3	שם ייעוד: דרכים
4.3.1	שימושים
א.	תחום ותוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			מס' תא שטח	יחיד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לתחנת הקובעות						מעל לכניסה לקובעות	שטחי בניה	שירות		
קווי הבניין המסומנים בתשריט הם על ותת קרקעיים			1		26 מעל כניסה + קובעות גג	60	24	270 בכל מגדל 90 יח"ד	451	5,600 שירות	28,295 למונרים + 2330 למסחר 30,625 סה"כ	13,650 מ"ר + 450 מ"ר תניה מקורה 14,100 סה"כ	101	מגורים ומסחר
					91						11,158	201	שטח ציבורי פתוח	

ללא זכויות בניה

הערות:

1. גובה מרבי יימדד ממפלס כביש מס' 18.
2. שטחי שרות על קרקעיים ישמשו לחדרי מדרגות, מבואות, מעברים ציבוריים, ממ"דים, מחסנים, לובי כניסה, פרגולות ומחסנים. שטחי שרות תת קרקעיים ישמשו לחניה, מתקנים טכניים ואחסון.
3. קומת הגג תשמש למתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו באישור הוועדה המקומית
- ב. היתר בניה יוצא לאחר שיובטח סילוק פסולת הבניה לאתר מוסדר ובאישור מהנדס העיר.
- ג. תנאי למתן היתר בניה היינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור. תנאי לאכלוס יח"ד המוקנות מתוקף תכנית זו היינו ביצוע הסדרי התנועה המאושרים כולל מעגל התנועה ברח' הנרייטה סולד.
- ד. תנאי למתן היתר לאכלוס מבנים יהיה הצגת חוזה עם חברת ניהול לעניין ניהול ואחזקת הבניין.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה לחניה עילית למסחר הכוללת כ- 70 מקומות חניה, יהיה הגשת תכנית פיתוח למהנדס הוועדה המקומית ערוכה ע"י מתכנן נוף ובהתאם לעקרונות פיתוח הנופי והעיצוב שנקבעו בנספח מנחה לתכנית.

6.2 הנחיות כלליות לתשתיות

- א. כל התשתיות בתחום התכנית יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. – חשמל – הוראות בניוי ופיתוח
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 הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט 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		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'

- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחק קטן מ- 2 מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

- ג. ביוב – כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.
- ד. מים – אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ה. ניקוז – ניקוז המבנים והמגרשים יהיו באישור מהנדס העיר.

6.3 חלוקה ורישום

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

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4 עתיקות

א. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
 ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
 ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1987 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר עבודות בניה / פיתוח בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.

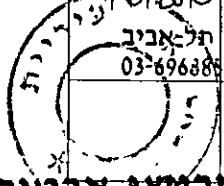
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	בניה ופיתוח בע"מ 9939000-8	י.ח דימרי בניה ופיתוח בע"מ			
	זאב מיינסטרוס עו"ד 13785 שדרות שאול המלך 35 תל-אביב 03-6968856 פקס	מגדלי קרן בע"מ			בעלי עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל			
		עיריית באר שבע			
	ציון ועד 84894 08-6209126	מרש אדריכלים בע"מ	056376833	רמי מרש	עורך התכנית

הן לנו ההגדרות שהצגתם, בהנאי שזו תהיה המוצאת עם רשיות התכנון המוסמכות. החתימה הינה לצרכי הכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות למכנית כל ערך לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם בהאים בנינו, ואין החתימה זו באה במקום הסכמת כל על היות ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה ע"י יזינו הסכם בנין השטח ה"ו בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטלו בולל הפרתו ע"י מי שרכש יאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות נחרת העומדת לנו ככתב רשמי ועפ"י כל דין. יסו החתימה ניתנת א"כ מנקודת מבט חכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחייב הדיום



אביטג אבטובי
א.מ.ל.א.
עיריית באר-שבע

ציון ועד
84894
08-6209126

10.05.10
מנהל מקרקעי ישראל