



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2597

גן מיח"א, שכ' ט' באר שבע

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62א. (א) (1) (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
2597/מק/5 30.11.11 43390 משרד הביטחון המנהל הכללי המנהל	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לשנות קווי בניין בתחום שטח המיועד למבני ציבור וגבולות מגרש מבני הציבור ביחס לשביל הסמוך בהתאם לבניה קיימת. שינוי זה נעשה ע"מ לאפשר בניה נוספת עקב גידול בצרכים תוך יצירת חצר משותפת עם המבנה הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית

גן מיח"א שכ' ט' באר שבע

מספר התוכנית 2597/מק/5

1.2 שטח התוכנית 1.242 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 15.8.11

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1) (4)

היתרים או הרשאות תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 178125

קואורדינטה Y 573025

1.5.2 תיאור מקום מרכז מיח"א רח' עין גדי מס' 10 שכ' ט' ב"ש

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית באר שבע

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

יישוב באר שבע

שכונה ט'

רחוב עין גדי

מספר בית 10

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38122	מוסדר	חלק מהגוש	21	39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2034/מק/5, 44/115/03/5	ל"ר

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
44/115/03/5	שינוי/ כפיפות	הוראות התכנית המאושרת תהיינה תקפות, למעט השינויים הכלולים בתכנית זו	3899	4.7.1991
2034/מק/5	שינוי	תוכנית זו משנה את התוכנית המאושרת בתחום הקו הכחול	4957	4.2.2001

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך מרש אדריכלים מ"מ בע"מ	גורם מאשר ועדה מקומית	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		12		15.8.11			
תשריט התוכנית	מחייב	1:250		1	31.3.11			
טבלת הקצאות	מחייב		2		2.8.11	אליהו טלמון		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים.

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	עיריית בי"ש	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6406460		6463650	כרם מנחם בנין 15 בי"ש								

1.8.2 יזם התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	עיריית בי"ש	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6406460		6463650	כרם מנחם בנין 15 בי"ש								

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264221		08-6264220	רח' התקווה 4 קריית הממשלה בי"ש		מנהל מקרקעי ישראל				
	6406460		6463650	כרם מנחם בנין 15 בי"ש		עיריית בי"ש				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	6209126		6272427	שרי שזר 21 בי"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616	56376833	רמי מרש	אדריכל	
	6497574		6499959	מרכז חננר 19 בי"ש		א.א.ג. אדום בע"מ			אדום אדמונד	מתנדב ומודד	מודד
	6280351		6280352	באליק 149 בי"ש		גב תים			אליהו טלמון	שטנאי ומודד	שטנאי

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
ל"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**

שינוי בגבולות בין שטח למבני ציבור ושביל ושינוי בקווי בניין בשטח למבני ציבור, גן מיח"א באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי גבולות תאי שטח ביעוד מבני ציבור ושביל ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהתאם לסעיף 62 א (א) (1).
 ב. שינוי קו בניין דרומי במגרש מבני הציבור מ 5 מ' ל 0 בהתאם לסעיף 62 א (א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	1.242 דונם
------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מ"ר	440	0	440		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		שטח	
תאי שטח	תאי שטח	תאי שטח	יעד
		923	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		1001	שביל

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעד		אחוזים	מ"ר	יעד
88	1101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		88	1101	שטח לבניית ציבור
12	141	שביל		12	141	שביל
100	1242	סה"כ		100	1242	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו עפ"י תכנית מס' 44/115/03/5.
4.1.2	הוראות
א.	ההוראות תהיינה עפ"י תכנית מס' 44/115/03/5
ב.	קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

4.2	שם ייעוד: שביל
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו עפ"י תכנית מס' 44/115/03/5
4.2.2	הוראות
	ההוראות תהיינה עפ"י תכנית מס' 44/115/03/5

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מסר)	מספר קומות		גובה מבנה (מסר)	תכסיות (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כללים (%)	שטחי בנייה אחוזים						גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	מרתח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בנייה	מרתח לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות			
אחורי - צדדי - צדדי שמאלי ימני	מרתח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מבנה (מסר)	השטח	לדונם נטו	יח"ד	כללים (%)	סה"כ שטחי בנייה	מרתח לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
מסמך מתשריט	-	1	4	40	-	-	40	40	-	-	-	40	1101	923	מבנים (מוסדות ציבורי לחינוך	

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

היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ובכפוף להוראות תוכנית 44/115/03/5.

6.2 חניה

החניה לא תהיה בתחום המגרש ותינתן במסגרת מגרש חניה ציבורי סמוך, עפ"י תקן חניה בתוכנית מתאר ב"ש התקף בעת מתן היתרי בניה

6.3 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 הנחיות כלליות לתשתיות

א. כל מערכות התשתית יבוצעו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות
ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. קרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

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

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.

6.5 רעידות אדמה

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש ויזם התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
			13/11/11
שם תאגיד: עיריית ב"ש	מספר תאגיד:		

עורך התוכנית	שם: רמי מרש מרש אדריכלים בע"מ	חתימה:	תאריך:
		מרש אדריכלים בע"מ 84894 שבע 21 באר-שבע טל 08-6270689, פקס 08-6209126	13/11/11
	מספר תאגיד: 512367566		

בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל		26/6/12
שם תאגיד: עיריית ב"ש	שם:	חתימה:	תאריך:
			26/6/12