

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

29.05.2014

נוכח

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 135/177/03/5

שם תוכנית: מבנים ומוסדות ציבור רח' אנילביץ' 15, העיר העתיקה, ב"ש

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>10.3.14</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>18/14</u> נציג הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תאטרון פרינג' שוכן היום במבנה שהוקם בעבר על שטח ציבורי פתוח. התאטרון הוקם ע"י שיפוץ ושיקום חזיתות ופנים הבנין, ששירת בעבר כמבנה איחסון של הרשות המקומית. בצמוד לבניין היה קיים מבנה שירותים שאף הוא שופץ לאחרונה ומהווה שירותים ציבוריים לרווחת המבקרים. החצר הצמודה למבנים שודרגה לחצר שניתן לבצע בה פעילויות שקשורות לתרבות ואומנות.

תכנית זו, מסדירה את יעוד הקרקע כשטח למבנה ציבור לרבות החצר הצמודה והשירותים. כמו כן, מקנה זכויות ומגבלות בנייה שאינם קיימים היום במגרש, מאפשרת הקמת מבנה הצללה בחצר לרווחת התושבים והרחבת מבנה השירותים לפי הנחיות משרד הבריאות שניתנה כתנאי להיתר בניה.

המבנים אשר במגרש אינם מבנים לשימור. לאור העובדה שקיימות כניסות למבנים מתוך השצי"פ, תוכן שביל הולכי רגל שמאפשר כניסה וגישה למבנים אלו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנים ומוסדות ציבור רח' אנילביץ' 15, העיר העתיקה, ב"ש	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
135/177/03/5	מספר התוכנית		
1.530 ד'		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
30.3.14	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	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	
179825	קואורדינטה X		
571825	קואורדינטה Y		
רח' אנילביץ' פינת מורדי הגטאות.		1.5.2 תיאור מקום	
באר שבע	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
באר שבע	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
העיר העתיקה	שכונה		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38004	מוסדר		168	49,45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
177/03/5	10

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
177/03/5	שינוי	תוכנית זו משנה את התוכנית המאושרת בתחום הקו הכחול	2729	20.7.1981
תרש"צ 4/08/20	כפיפות		4292	31.10.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	30.3.14		12		מחייב	הוראות התוכנית
			30.1.14	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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 ויזם התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
				עיריית ב"ש		ככר מנחם בגין 15 ב"ש	08-6463650		08-6406460		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 ב"ש	6264219		6264221	
חוכר			עיריית ב"ש		ככר מנחם בגין 15 ב"ש	08-6463650		08-6406460	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל רמי מרש	056376833	39616	מרש אדריכלים בע"מ		יצחק נפחא 25 ב"ש	6272427		6209126	marash@marash.co.il
מודד מוסמך	כבוליק זיאנה	311642979	1110	נב מדידות		ש.י. עגנון 36/6 באר שבע 84750	0545237655			

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	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**

יצירת מסגרת תכנונית למבנים ומוסדות ציבור בעיר העתיקה, רח' אנילביץ' 15 באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור ומשצ"פ לשביל.
- ב. קביעת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור ל- 450 מ"ר שטח עיקרי מתוכם 200 מ"ר לקירוי צל.
- ג. קביעת תכליות ושימושים באזור מבנים ומוסדות ציבור ולשביל.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.530 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		450	+450	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

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 יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			אתר עתיקות	תאי שטח	יעוד
			1	1	מבנים ומוסדות ציבור
			50	50	שביל
			1000	1000	דרך מוצעת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
53.46%	818	מבנים ומוסדות ציבור		64.71%	992	שצ"פ
11.37%	174	שביל		35.29%	538	דרך קיימת
35.16%	538	דרך מאושרת		100	1530	סה"כ
100	1530	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד : מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
המגרש מיועד למבנה לתרבות ולשירות הקהילה, לרבות תאטרון ציבורי, מועדון ו/או כל מוסד ציבורי שיתמוך באופי הפעילות בעיר העתיקה לשקול דעתה של הועדה המקומית. כן, תותר הקמת מבנה שירותים בתחום החצר הנפרד ממבנה העיקרי לרווחת הציבור ומבנה קירוי להצללה לחצר פעילה. החצר תהיה פעילה באופי המבנה ותכיל מתקנים ותשתיות לצורך הפעלתה. יותרו פתחים בקו בניין צדדי 0 לכיוון השביל.	א.
הוראות	4.1.2
המבנה יבנה מחומרים קשיחים קרי-לוחות בטון, פת, עץ, זכוכית וכדומה. לא יותר שימוש בקרמיקה. יותר שימוש בטיח צורני באישור מהנדס העיר	א.
גג המבנה יהיה מפח או מבטון. קירוי המבנה הצללה, יהיה מעץ או מבד או ממתכת.	ב.
ניתן למקם את מערכת מיזוג האויר בחצר, תוך ביצוע כל פעילויות הנדרשות להסרתם ולהצנעתם.	ג.
שילוט – שילוט המבנים ישולב בסגנון המבנה, יותאם לדרכי המבנה ויתוכן מראש כחלק מהבקשה להיתר.	ד.

שם ייעוד : דרכים	4.2
שימושים	4.2.1
הדרכים ישמשו לתנועת רכב מוטורית, הולכי רגל, מדרכות, חניות, גינון, מתקני דרך ותשתיות תת ועל קרקעיות.	א
הוראות	4.2.2
תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.	א.
בתחום הדרכים לא תאושר בניה כלשהי.	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (אחוז משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	1	818	450	70	-	-	64	63	6	2	-	כמסומן בתשריט			

הערות:

1. שטח עיקרי כולל 250 מ"ר עיקרי למבנה הראשי ולשירותים. בנוסף לכך 200 מ"ר לקירוי צל.
2. בשטחי שירות יחשבו מבואות, חדרי מדרגות, מבנים טכניים ומרחבים מוגנים.

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

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מהנדס העיר לעיצוב הקירווי להצללה.
3. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 הפקעות לצורכי ציבור

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

6.3 חניה

החניה על פי תקן חניה של העיר העתיקה.

6.5 שטח עתיקות

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

6.6 הנחיות כלליות לתשתיות

תכנון וביצוע התשתיות והפיתוח יבוצע בשלמות ע"י ועל חשבון היזם. בתכניות, תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת שבילים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה והגז, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין ובתאום עם מהנדס המועצה. תשתיות חשמל: לא יינתן היתר בניה חמבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטית בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בינציר קו 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'

6.7 הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עילי

- א. יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.
- ב. בכל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

