

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

8726 ס 6

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0181727

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

2.05.2015

מגרשים 19, 23, דרכים ציבוריות ומבנים ומוסדות ציבור במתחם רמב"ם, ב"ש

מקומות ציבוריים

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית באר-שבע
 אישור תכנית מס' 605-0181727
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבוץ מס' 20153004 יום 31.3.15
 טל 54-על
 הממונה על התכנון
 עיריפת באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

בשנת 2004, הוכנה תכנית מפורטת מס' 5/מק/2255 בסמכות ועדה מקומית. בה נויידו 300 מ"ר שטח עיקרי ממגרש 19 למגרש 23.

- לפני כשנה, הוחלט בהסכמה בין עיריית ב"ש והיזם, יהלומית פרץ בע"מ, לבטל את הפרויקט אשר היה אמור לקום במגרש 23 תוך הרחבת מתחם הקטר.
- על כן, מבקש היזם להחזיר בחזרה את השטחים שנייד ולאפשר הקמת עוד 4 יח"ד בתוך מעטפת הבניין שנבנה אשר מתפקדים היום לאחר איכלוס הבניין כמחסנים.
- עלינו להדגיש כי התכנית לא משנה את נפחי הבנייה הקיימים.
- בנוסף לכך, התכנית באה להסדיר את גבולות המגרשים בהתאם לתכנית לצורכי רישום שלפיה שוקו המגרשים ובהתאם לכך התכנית הוגדרה כאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים וצורפה לתכנית טבלת הקצאות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרשים 19, 23, דרכים ציבוריות ומבנים ומוסדות ציבור במתחם רמב"ם, ב"ש
		מספר התכנית	605-0181727
1.2	שטח התכנית		10.431 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	מקומית
		היתרים או הרשאות	62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8
		סוג איחוד וחלוקה	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
			לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 179359

קואורדינאטה Y 572769

1.5.2 תיאור מקום מגרש 19,23 שכונת רמב"ם, ב"ש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38035	מוסדר	חלק	61, 86	69, 71

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/12/2004		5349	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/במ/208 ממשיכות לחול	שינוי	2255 / מק/ 5
11/02/1997	1959	4490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/במ/208 ממשיכות לחול.	שינוי	208 / במ/ 5

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רם מרש				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500			רם מרש			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		1	11/03/2015	ארד אברהם		11/03/2015		לא
תנועה	מנחה	1:250		21/09/2014	רם מרש		28/09/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:500		08/03/2015	רם מרש		08/03/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה גליון 1:	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ב"ש	באר שבע	בגין מנחם	15	08-6463735	08-6463836	
	פרטי			יהלומית פרץ, עבודות בנין ופיתוח בע"מ	באר שבע	הנפח (1)	7	08-6238967	08-6239128	

הערה למגיש התכנית:

(1)

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ב"ש	באר שבע	בגין מנחם	15	08-6463735	08-6463836	
פרטי			יהלומית פרץ, עבודות בנין ופיתוח בע"מ	באר שבע	הנפח (1)	7	08-6238967	08-6239128	

(1)

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264227	08-6264250	
בבעלות רשות מקומית			עיריית ב"ש	באר שבע	בגין מנחם (1)	15	08-6463735	08-6463836	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			יהלומית פרץ, עבודות בנין ופיתוח בע"מ	באר שבע	הנפח (1)	7	08-6238967	08-6239128	

(1)

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא) (1)	25	08-6272427	08-6209126	marash@mar ash.co.il
	מודד	ארד אברהם	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי) (1)	1	08-6282860	08-6282860	mail@crezmc d.com

(1)

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, הרחבת שטח למוסדות ציבור והעברת זכויות ממגרש 23 למגרש 19 מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל לבניה בתכנית והגדלת מסי יחידות דיור בשכ' רמב"ם, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, ללא שינוי בסך כל השטח של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62 א (א) (1).
2. הרחבת שטח למוסדות ציבור (אתר לאומי) על חשבון מגרש מגורים, לפי סעיף 62 א (א) (3).
3. העברת/ניוד זכויות בניה למטרות עיקריות ממגרש 23 למגרש 19, לפי סעיף 62 א (א) (6).
4. הרחבת והארכת דרך ציבורית לפי סעיף 62 א (א) (2).
5. הגדלת מסי יח"ד מ-94 יח"ד ל-98 יח"ד, במגרש 19, לפי סעיף 62 א (א) (8).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	192		+4	188	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לא חל שינוי בסך כל זכויות בניה למטרות עיקריות.	19,274			19,274	מ"ר	מגורים (מ"ר)

10.431

שטח התכנית בדונם

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1001	דרך מאושרת
1102, 1101	דרך מוצעת
102A	מבנים ומוסדות ציבור
23, 19	מגורים ד'

תאי שטח כמופים	יעוד	סימון בתשריט
102A	מבנים ומוסדות ציבור	אתר לאומי
1001	דרך מאושרת	דרך/מסילה לביטול
19	מגורים ד'	דרך/מסילה לביטול
19	מגורים ד'	זיקת הנאה
19	מגורים ד'	חזית מסחרית
102A	מבנים ומוסדות ציבור	שטח להשלמה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	
95.14	9,924.67	אזור מגורים מיוחד
4.86	506.61	דרך מוצעת
100	10,431.28	סה"כ

מצב מוצע		יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	
4.29	447.12	דרך מאושרת
0.49	51.13	דרך מוצעת
4.56	475.67	מבנים ומוסדות ציבור
90.66	9,457.36	מגורים ד'

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	10,431.28	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'

4.1.1 שימושים

הכל לפי לתכנית 208/במ/5.

4.1.2 הוראות

הוראות בינוי א

בתא שטח 19, תותר בניית 4 יח"ד בקומת הקרקע (2 יח"ד לכל בניין)

4.2 מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1 שימושים

הכל לפי תכנית 208/במ/5.

4.2.2 הוראות

הנחיות מיוחדות א

תא שטח A102 מיועד להשלמת מגרש מס' 102 בתכנית 208/במ/5 המיועד לבנייני ציבור (אתר לאומי מוכרז) בהתאם לתכנית לצורכי רישום.

4.3 דרך מאושרת

4.3.1 שימושים

הכל לפי לתכנית מס' 208/במ/5

4.3.2 הוראות

4.4 דרך מוצעת

4.4.1 שימושים

ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.

4.4.2 הוראות

דרכים א

הכל לפי תכנית 208/במ/5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
1	15	20	98	40	444	21728	7718	4000	10010	4883	19	מגורים ד'	מגורים ד'
1	14	20.5	94	36	442	20260	6996	4000	9264	4574	23	מגורים ד'	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין- כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו ובהתאם להנחיות תכניות 5/מק/2255, 5/במ/208.

6.2 חניה

לפי הוראות תכנית מס' 5/במ/208

6.3 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התקפות.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.

6.6 חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לטבלת הקצאות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן מאושר לביצוע התכנית 10 שנים מיום ראשית אישורה

8. חתימות

<p>שם: מגיש התכנית</p> <p>שם ומספר תאגיד: עיריית ב"ש 500290002</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>שם: מגיש התכנית</p> <p>שם ומספר תאגיד: יהלומית פרץ, עבודות בנין ופיתוח בע"מ 510951924</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>שם: יזם</p> <p>שם ומספר תאגיד: עיריית ב"ש 500290002</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>שם: יזם</p> <p>שם ומספר תאגיד: יהלומית פרץ, עבודות בנין ופיתוח בע"מ 510951924</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>שם: בעל עניין בקרקע</p> <p>שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>שם: בעל עניין בקרקע</p> <p>שם ומספר תאגיד: עיריית ב"ש 500290002</p>	<p>סוג: בעלות</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>שם: בעל עניין בקרקע</p> <p>שם ומספר תאגיד: יהלומית פרץ, עבודות בנין ופיתוח בע"מ 510951924</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>שם: עורך התכנית</p> <p>שם ומספר תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ 512367566</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>

מרש אדריכלים בע"מ
יצחק צפחא 25 ת.ד. 17500
טל 08-6270689, פקס 08-6209126