

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

605-0365288

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0365288

תוכנית מתאר מקומית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור ולשטחים פתוחים

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

605-0365288

27.7.16 20165213

סגל אכל-על
מועש העיר
מועצה רב-ממשלית

דברי הסבר לתכנית

במקרים רבים, מימוש תכניות מפורטות, מתרחש שנים רבות לאחר הכנתן. עם ההתפתחות העירונית, משתנים הצרכים העירוניים בשטחים לצורכי ציבור ונדרשת גמישות תכנונית.

1. בשטחים למבנים ומוסדות ציבור - חלק מהתכניות המפורטות הגדירו במגרשים אלו שימושים מסוימים בלבד, וכאשר עולה צורך לשימוש ציבורי שונה, לא ניתן לעשות זאת אלא ע"י הכנת תכנית חדשה. מטרת התכנית להגדיר שימושים רחבים וכוללניים על מנת לאפשר את מיקום הצרכים הציבוריים בפריסה כלל עירונית וניוד השימושים באופן מיטבי בהתאם לצרכים עדכניים משתנים.

2. בשטחים פתוחים - מטרת התכנית להוסיף שימושים וזכויות עבור סככות הצללה ושימושים כלליים (כגון: מרחבים מוגנים, חדרי טרפו, מבני עזר, מחסנים, שירותים ציבוריים וכן מזנונים/קיוסקים) לטובת שיפור המרחב הציבורי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 ולשטחים פתוחים

מספר התכנית 605-0365288

1.2 שטח התכנית 117,483.984 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) (1) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
 לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

179833 קואורדינאטה X

574005 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בכל מרחב התכנון של באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - כל תחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

גושים וחלקות הוקלדו ידנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני שמעון, גלילית מחוז הדרום, עומר



מדינת ישראל
משרד התכנון והבנייה



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 21. הוראות תכנית תמא/ 21 תחולנה על תכנית זו.	0		08/12/1982
תמא/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 37 / א / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / א / 1. הוראות תכנית תמא/ 37 / א / 1 תחולנה על תכנית זו.	5065	1948	09/04/2002
תמא/ 37 / א / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / א / 2. הוראות תכנית תמא/ 37 / א / 2 תחולנה על תכנית זו.	5150	1256	23/01/2003

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/8. הוראות תכנית תמא/8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/8 ✓
29/12/2004		5354	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/3/ 9/4 א. הוראות תכנית תתל/3/9/4 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/3/9/4 א ✓
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/ 23/14. הוראות תכנית תממ/4/23/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/23/14 ✓
12/03/1970	1554	1610	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102/02/5 ממשיכות לחול.	שינוי	102/02/5 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יסכה סמנה			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:75000	1		יסכה סמנה		תשריט מצב מוצע	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע		(1)	08-6463735		

הערה למגיש התכנית:

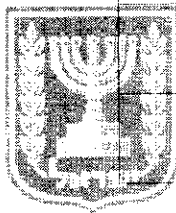
(1) כתובת: כיכר מנחם בגין 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע		(1)	08-6463735		

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



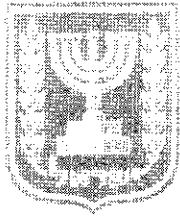
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע		(1)	08-6463735		
בבעלות רשות מקומית			עיריית באר שבע	באר שבע		(2)	08-6463735		

(1) כתובת: התקווה 4.

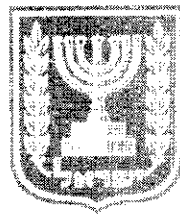
(2) כתובת: כיכר מנחם בגין 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	יסכה סמנה		עיריית באר שבע	באר שבע		(1)	08-6840424		yiska@br7.or g.il



משרד התכנון והערים



משרד התכנון והערים

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

לאפשר גמישות תכנונית בשטחים למבנים ומוסדות ציבור ובשטחים פתוחים במרחב העירוני

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושים לצורכי ציבור לשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ולשטחים פתוחים לפי סעיף 62א(א) (6).

2. קביעה או שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

לשטחים למבנים ומוסדות ציבור-קו בניין 0.0 מ' עבור סככות הצללה בלבד.

לשטחים פתוחים- קו בניין 0.0 מ'.

3. תוספת זכויות לשטחים פתוחים לפי סעיף 62א(א) (1)(6).

תוספת של עד 10% משטח המגרש עבור שימושים כלליים וכן תוספת שטחים למטרה עיקרית עבור סככות

הצללה בהתאם לדרישת מהנדס העיר.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

117,483.984

שטח התכנית בדונם



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
מאושרת אחרת	

3.2 טבלת שטחים

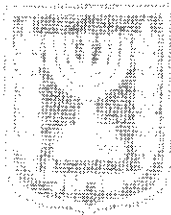
מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	117,483,984	100
סה"כ	117,483,984	100

מצב מוצע

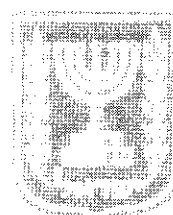
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	117,483,984.3	100
סה"כ	117,483,984.3	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
שימושים	4.1.1
מבני ציבור- יותרו כל השימושים הציבוריים כהגדרתם בחוק וכן גינה קהילתית/חווה עירונית שטחים פתוחים- מצללות, סככות, קיוסקים/מזנונים עד 20 מ"ר, גינה קהילתית/חווה עירונית ומבני עזר, כגון: שירותים ציבוריים, מחסני גינון, מרחבים מוגנים, חדרי טרפו וביתן שומר.	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בנין</p> <p>סככות ההצללה-יהיו ע"פ דרישת מהנדס העיר.</p> <p>בניית הסככות תהיה ככול הניתן במרחק של 1.10 מגבול המגרש, תותר בניית סככה בקו בניין 0.0 מ' באישור מהנדס העיר.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר) מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש (מ"ר) גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	117483984	1	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0	0	0	0	1	(3) 10	117483984	1	שטחים פתוחים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערת ברמת הטבלה:

יש להתייחס לעמודה של "שימוש" כ"יעוד"

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית מאושרת.

(2) קווי הבנין יהיו בהתאם לתכנית מאושרת. קו בנין 0.0 עבור סככות הצללה בלבד וע"פ סעיף 4.1.2.

(3) הערך מתייחס ל% מגודל המגרשים המיועדים לשטחים פתוחים. עבור השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1.

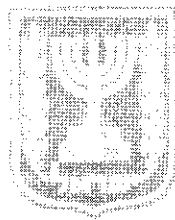
לא כולל סככות הצללה. הוספת שטחים למטרה עיקרית עבור סככות הצללה תיעשה בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002	סוג: ועדה מקומית	תאריך: חתימה:
			
יזם	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002	סוג: ועדה מקומית	תאריך: חתימה:
			
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
			
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
			
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
			



אני ומשפטן אדמונד און 27/10/16
ממונה אגף תכנון
עיריית באר שבע