

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0534099

מבנים ומוסדות ציבור, "מרכז מורים", שדר' יצחק רגר 87, שכ' ד', ב"ש

מחוז

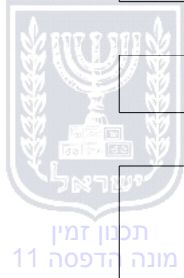
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי לתכנית מס' 33/102/02/5 א, מגרש למבנים ומוסדות ציבור מס' 961, בשד' רגר יצחק 87, שכל' ד', באר שבע. התוכנית המוצעת באה להוסיף זכויות לשימוש למסחרי קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנים ומוסדות ציבור, "מרכז מורים", שדר' יצחק רגר
87, שכ' ד', ב"ש

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
605-0534099

שטח התכנית
3.016 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (1) (11)

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

180706 קואורדינאטה X

574339 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שד' רגר יצחק 87, מבנה מרכז פדגוגי, באר שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	87	שד רגר יצחק	באר שבע

שכונה ד'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
126		חלק	מוסדר	38072
57		חלק	מוסדר	38075
2		חלק	מוסדר	38113

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/08/1999	5002	4790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 /33 א ממשיכות לחול.	שינוי	א /33 /102 /02 /5
17/08/2016	9113	7322	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0365288 ממשיכות לחול.	שינוי	605-0365288



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סבטלה כצנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלה כצנלסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		25/10/2017	סבטלה כצנלסון	06/07/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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		הועדה המקומית לתכנון ולבניה	באר שבע	בגין מנחם (1)	1	08-6463732	08-6464983	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר מנחם בגין 1, באר שבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה	באר שבע	בגין מנחם (1)	1	08-6463732	08-6464983	

(1) כתובת: ככר מנחם בגין 1, באר שבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	יונייטד ישראל אפיק אוף קנדה אינק			יונייטד ישראל אפיק אוף קנדה אינק	ירושלים	המלך ג'ורג'י	48	02-6202378	02-6202378	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סבטלה כצנלסון	76235024		באר שבע	גריןפלד (1)	19	054-4530016	077-2578888	katsenelson.arch@gmail.com
	מודד	לאה(גינה) בובליק	1110		באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6441170	negev-medidot@walla.co.il

(1) כתובת: רח' חיים גרינפלד 19/5, באר שבע.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפסה 11

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

שינוי לתכנית מס' 333/102/02/5, מגרש למבנים ומוסדות ציבור מס' 961, בשד' רגר יצחק 87, שכ' ד', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימושים שאינם לצרכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים כאמור במגרש המיועד לצרכי ציבור לפי סעיף 62א(א)(1)(11).
למסחר מ-100 מ"ר ל-270 מ"ר מתוך סה"כ הזכויות למטרה עיקרית.



תכנון זמין
מונה תדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	961

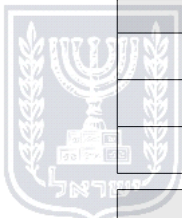
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ומוסדות ציבור	2,900	100
סה"כ	2,900	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,016.1	100
סה"כ	3,016.1	100



תכנון זמין
מונה תדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבני ציבור- יותרו כל השימושים הציבוריים כהגדרתם בחוק וכן גינה קהילתית/חווה עירונית. מסחר- קפטריה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. במגרשים מס' 961 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת מבנה חד קומתי מעל מפלס הכניסה הקובעת, צמוד למבנה הקיים. 2. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן, תואמים את המבנה העיקרי ואת התקנים הישראליים. 3. על הגג המבנה לא תורשה הקמת מתקנים וסככות, למעט מתקנים הנדסיים, שיוותרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. 4. יש לתת פתרון גישה למבנה העיקרי ולמבנה החדש כנדרש בחוק ובתקנות. 5. יש לתת פתרון אור ואוורור למבנה העיקרי ולמבנה החדש כנדרש בחוק ובתקנות.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>המבנה ייחופה בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח וכ"ו באישור מהנדס העיר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	60	4970	400		500	(1) 4070	3016	961	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3											

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח למטרות עיקריות כולל שטח מסחר בגודל 270 מ"ר.

(2) 306 מ' מעל פני הים.

(3) כמסומן בתשריט. בנוסף, ניתן לתת קו בניין 0.0 מ' עבור סככות הצללה, בניית הסככות תהיה ככל הניתן במרחק של 1.1 מגבול המגרש..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של חלקי הבניה שלא עומדים בדרישות החוק ותקנות. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן ההיתר.
6.3	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.4	חשמל
	<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קו חשמל מתח נמוך במרחק מתיל חיצוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חיצוני 5 מ' ומרחק 6 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מיצע) במרחק 35 מ' מציר הקו. <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
6.5	תשתיות
	<p>ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד', יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה על חשבונו, בתיאום עם הרשויות המסומכות.</p>
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה. תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11