

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0976845

שינוי ייעודי קרקע במגרש מס' 206, שכ' כלניות, באר שבע

מחוז

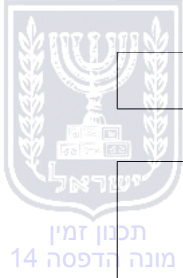
דרום

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

המגרש מס' 206 המיועד לפארק/ גן ציבורי לפי תכנית מאושרת מס' 605-0582072 נמצא בלב פארק של שכונת כלניות. מצד אחד לכיוון דרום הוא מייצר חזית לכביש ומכיל שורת מבני ציבור כגון: מתני"ס, מבנה טיפת חלב ומעון יום.

חלוקת מגרש לשני תאי השטח, ללא שינוי גודל מגרש בסך כל. התכנית משנה ייעודי הקרקע בהתאם לשימושים הקיימים בפועל. בתא שטח מס' A206 מ" פארק / גן ציבורי " ל " מבנים ומוסדות ציבור " , ותא שטח B 206 תיועד לחניה ישירה מבני ציבור אלו על בסיס תכנית הבינוי של תכנית מאושרת, על מנת לעמוד בתנאי המימון של משרד השיכון כחלק מפיתוח השכונה. בנוסף, תכנית זו מעתיקה את הזכויות הקיימות ממגרש חניה למגרש מבנים ומוסדות ציבור, מבלי לשנות סך כל המותר לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעודי קרקע במגרש מס' 206, שכל כלניות, באר שבע

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

מספר התכנית 605-0976845

5,059.082 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (ג)

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
קואורדינאטה X	176530
קואורדינאטה Y	575606

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא על רח' מרי קירי בשכונת כלניות

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100618	מוסדר	חלק		204, 206

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/02/2019		8061	8125	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית מס' 605-0582072 ומחליפה אותה.	החלפה	605-0582072



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 27 12/07/2022	רם מרש	17/05/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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
וועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה באר שבע	באר שבע		15	08-6463650	08-6406460	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427		marash@marash.co.il
מדידה	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6			negev_medidot@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יצירת מסגרת תכנונית עבור הקמת חניון בתא שטח מס' 206B ושינוי ייעודי הקרקע בהתאם לשימושים הקיימים בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.

2. שינוי ייעוד הקרקע מ"פארק/גן ציבורי" ל "מבנים ומוסדות ציבורי" ול "חניון" לפי 62א(ג) סעיף 3.1.1. כפוף לתכנית המתאר הכוללנית

3. התאמת אחוזי הבניה הכוללים לשימושים הציבוריים מבלי לשנות סך כל המותר לבניה לפי 62א(ג) סעיף 4.2.20.2 כפוף לתכנית המתאר הכוללנית

4. קביעת הנחיות הסדרי תנועה וחנייה לפי 62א(ג) כפוף לתכנית המתאר הכוללנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



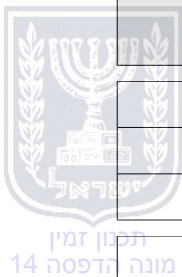
תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	206A
חניון	206B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	חניון	206B
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	206A



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
פארק / גן ציבורי	5,059	100
סה"כ	5,059	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	892.51	17.49
מבנים ומוסדות ציבור	4,210.31	82.51
סה"כ	5,102.82	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>יותר התכליות והשימושים הבאים:</p> <p>1. העברת קווי תשתית על ותת קרקעיות.</p> <p>2. הקמת מוסדות ציבור לרבות מתנ"סים, מעונות יום, גני ילדים, מרכזים קהילתיים, מועדונים, חדרי כושר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יבנה בניין אחד רציף או מס' מבנים בתחום קווי הבניין.</p> <p>2. הכניסה הראשית למבנים תותאם למפלס המדרכה הצמודה על הרחוב. הבקשה להיתר בניה תגדיר את הכניסה הראשית.</p> <p>3. במידה וייווצרו הפרשי גובה משמעותיים בין קומת המבנים לבין השטח המגונן עם החזית לפארק, ניתן יהיה לתכנן קירות תמך, מסלעות ו/או משטחים מקורים ע"י קומת עמודים מפולשת מגוננת או תפקודית באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. המתחם יהיה פתוח לקהל הרחב ככל הניתן. תיחום ו/או גידור יעשה רק במידה ואין מנוס מבחינת הנחיות הרשויות ו/או תפקוד המבנה. בכל מקרה של תיחום או גידור כלפי הרחוב, יעשה כחלק אורגני מהמבנה הראשי ובאופן מינימלי ככל שניתן.</p> <p>5. קו בניין 0 לרחוב לא יהיה מחייב. במידה והמבנה ייסוג מקו בניין יעשה כך ע"י הרחבת המדרכה הצמודה הן מבחינה תפקודית והן מבחינת נראות וחומרי הגמר.</p> <p>6. הגג יתוכנן כחזית חמישית.</p>
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	<p>א. חניה ציבורית.</p> <p>ב. מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ג. צמחייה וטיפול נופי.</p> <p>ד. תשתיות עירוניות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>החניה תתוכנן באופן תואם את הרחובות הסמוכים, דרכי הולכי הרגל והפיתוח באישר גורם סטטטורי כגון רשות רישוי או ועדה מקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות			
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	12	45	80	3367	500	500	2367	4163	206A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

חניה לתא שטח מס' 206A תהיה בתא שטח מס' 206B.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית פיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר עבור כל תא שטח בנפרד בהתאמה מלאה לתאי שטח השכנים אשר יראו ברקע התכנית פיתוח.

6.3

תשתיות

א. כל מערכות התשתית יבוצעו בהתאם לדרישת הרשות המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.
 ב. חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
 ג. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית של הרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14