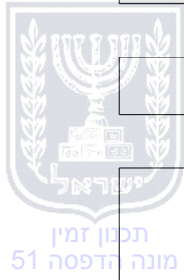


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0181040

מתחם קורצ'אק



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/08/2017

להפקיד את התכנית
19/02/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. תוכנית זו משנה את המגרש המיועד למבני ציבור (בית ספר קורצ'אק) לשני יעודים: יעוד מגורים די' וליעוד מבנים ומוסדות ציבור.

המגרש ממוקם בשכונה ה' הוותיקה כאשר מצדו האחד הינו צמוד למבנים צמודי קרקע בני כ-2 קומות ומצד שני הוא גובל בבניינים בני 4-5 קומות ובית רמט אשר גובל מדרום מערב למגרש. הסביבה הינה סביבת מגורים ולאור העובדה שבית ספר קורצ'אק התרוקן החליטה העירייה להסבו למגורים. ע"פ הפרוגרמה שהוכתבה ליזם כחלק ממסמכי המכרז בו זכה, יוקם במגרש פרויקט של 200 יח"ד ובצמוד לו מגרש למוסדות ציבור כגון גני ילדים ומעונות יום.

התכנון מתחשב בדרכי גישה קיימים ובנוי מסכמה תכנונית שנבחנה עם הרשות המקומית כהולמת ביותר את התנאים הבאים:

- בניה מבנית של יחידות דיור מטיפוס של 2 יח"ד בקומה בגובה של 7 קומות עם דירות גן, בחלקו המזרחי של תכנון זמין מונה הדפסה 51

המגרש הגובלת עם בניה נמוכה.

- 3 בניינים בני עד 16+ גג קומות בחלק המערבי, שטחי גינון נרחבים וחנייות עליות ותת קרקעית.

2. יחד עם זאת ולאור בחינה פרוגרמטית כלל שכונתית שנעשתה על ידי הרשות המקומית ולאור העובדה שבטווח הארוך יהיה בשכונה עודף שצ"פים מול חוסר בשטח לבית ספר יסודי אחד - הוסב חלק משצ"פ (פארק ה') מרכזי שכונתי שנמצא במרחק של כ 200 מ' מהמגרש הנ"ל למבנה ציבור על מנת לאפשר הקמת בית ספר יסודי בעתיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מתחם קורצ'אק

605-0181040

מספר התכנית

45.793 דונם

שטח התכנית	1.2
------------	-----

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי באר שבע

178998 קואורדינאטה X

573531 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מתחם בית הספר קורצ'אק ופארק ה'.

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	עגנון		
באר שבע	קפריסין		

שכונה ה'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38068	מוסדר	חלק	2	1, 43-44, 59
38069	מוסדר	חלק		106, 120-122
38081	מוסדר	חלק		2, 50, 79
38101	מוסדר	חלק		63
38102	מוסדר	חלק		160, 171

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 51תכנון זמין
מונה הדפסה 51תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/05/1980	1561	2625	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 113 / 17 ממשיכות לחול.	שינוי	17 / 113 / 03 / 5
23/05/1991	2579	3880	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 160 / 32 ממשיכות לחול.	שינוי	32 / 160 / 03 / 5

הערה לטבלה:

מספר תוכנית מאושרת - 4/05/8
 סוג יחס - כפיפות
 הערה ליחס - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 113 / 17 ממשיכות לחול.
 מספר ילקוט פרסומים - --
 מס' עמ' בילקוט פרסומים - --
 תאריך - 19/07/83

*הערה - אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים 19/07/83.

מספר תוכנית מאושרת - 7/113/03/5
 סוג יחס - שינוי
 הערה ליחס - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 113 / 7 ממשיכות לחול.
 מספר ילקוט פרסומים - 2006
 מס' עמ' בילקוט פרסומים - 1357
 תאריך - 05/05/1974



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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	02/04/2017	רם מרש	02/04/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח מנחה	17/12/2017	רם מרש	14/12/2017		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	טבלת הקצאות	26/02/2017	לאוניד צ'רניאק	26/02/2017	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח תנועה וחניה מנחה	21/01/2018	גילי אמסילי	17/01/2018		1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח צל ורוח	03/01/2018	רן קליק	01/01/2018	36		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח דוח סקר עצים	08/01/2017	ניר מעוז	08/01/2017	11		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תשריט לסקר עצים	08/01/2017	ניר מעוז	08/01/2017		1: 600	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עבודות עפר	30/11/2017	נחמיה ארי	29/11/2017	1	1: 500	רקע	חומרי חפירה ומילוי

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 באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6840600	08-6280244	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.ב.צ שרותי ניהול בע"מ	פתח תקוה	יגנס	3	03-5324182	03-5324182	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264227	08-6264221	
בבעלות רשות מקומית				עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6840600	08-6280244	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיים הסכם רכישה בין היזם לעירייה.

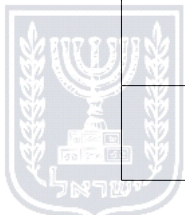
(1) כתובת: התקווה.

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	08-6209126	marash@mar ash.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	
תנועה	יועץ תחבורה	גילי אמסילי			באר שבע	מבצע נחשון	1	050-7211738	077-5343679	
אדריכל נוף	יועץ נופי	נחמיה ארי		ירון ארי אדריכלות נוף בע"מ	באר שבע	(1)	4	08-6286002	08-6270140	
אגרונום	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246	072-2121780	maozni@gmail.com
סביבה	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot-sviva.com

(1) כתובת: בית בלטק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה 30 מ"ר לפחות ו 80 מ"ר לכל היותר לרבות מרחב מוגן דירתי

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

הקמת מתחם מגורים ברח' קפריסין ובית ספר ושטח ציבור פתוח ברח' ש"י עגנון בשכונה ה' בבאר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור למבני ציבור למגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור.
3. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
4. קביעת שימושים מותרים בכל ייעודי הקרקע.
5. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

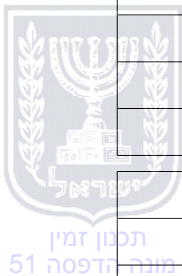


3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

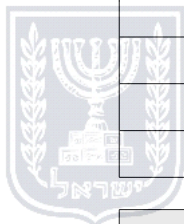
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001 - 1004
דרך משולבת	1101
מבנים ומוסדות ציבור	300B, 300C
מגורים ד'	300A
שטח ציבורי פתוח	600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	300A
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	300B
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	300A
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	300B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	300A



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	300B
להריסה	מגורים די	300A
קו בנין עילי	דרך מאושרת	1001
קו בנין עילי	מגורים די	300A
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים די	300A



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,398.35	11.79
דרך משולבת	341.55	0.75
מבני ציבור	12,594.7	27.50
שטח ציבורי פתוח	27,458.51	59.96
סה"כ	45,793.11	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,088.63	8.93
דרך משולבת	335.51	0.73
מבנים ומוסדות ציבור	11,228.92	24.52
מגורים די	10,379.48	22.67
שטח ציבורי פתוח	19,760.58	43.15
סה"כ	45,793.11	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מבני מגורים, הבינוי ייכלב מגדלים ובניה מרקמית בגובה של עד 7 קומות לרבות חניה תת קרקעית. סה"כ 200 יח"ד מתוכן 20% דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9 לעיל.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. העמדה - המגדלים יעמדו בזווית של עד 16% לצפון באופן שהמרפסות וחדרי המגורים יפנו לצפון ולדרום. 2. דירוג - המגדלים ידורגו באופן ששתי קומות העליונות תכלנה 2 דירות בקומה ובאופן שהדרוג לא יפחת מ 3 מ'. 3. מערכות טכניות, לרבות מתקני גג, מזגנים, דודים וכדומה יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר. 4. ניתן לתכנן מרפסות צמודות עם מחיצה ביניהן. 5. מחסנים:</p> <p>א. חובה לבנות מחסן אחד לכל יחידת דיור בגודל שלא יקטן מ 6 מ"ר מחסן זה יכול לשמש גם לחניה לרכב דו גלגלי. המחסן יכול להיות צמוד לדירה ו/או בקומת הקרקע ו/או במרתף. ב. ביחידות דיור צמודות קרקע (דירות גן) חובה מחסן כלי גינה בגודל שלא יקטן מ 4 מ"ר. 6. קווי בניין:</p> <p>א. ניתן לבנות מרפסות זיזיות לכיוון רחוב קפריסין בקו בניין 0.00. ב. תותר הקמת מחסנים לדירות גן בקו בניין 0.00 צידי ואחורי, בתנאי שגובהם לא יעלה על 2.80 ברוטו. 7. קומת הקרקע במגדלים תשמש למבואות, מתקנים טכניים, מחסנים וחללים לשימוש הדיירים. קומת הקרקע בבניה המרקמית תשמש למבואות ודירות גן. 8. ניתן לבנות דירות גן אך ורק בקומות הקרקע של הבניה המרקמית (עד 7 קומות).</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. פתרון ניקוז הגג יעשה בתחום המגרש. 2. מכלי הגז יהיו מוסתרים בתוך המגרשים ו/או במתקנים מיוחדים ובכל מקרה לא יפנו לרחובות. 3. השטח הפתוח במגרש יגונן לרווחת הדיירים. 4. נטיעת עצים - יתוכנן מילוי שיבטיח נטיעת עצים מעל החניון בהתאם להנחיות אדריכלית הנוף בעירייה. 5. ההפרש בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס המדרכה הגובלת, לא יעלה על 0.5 מ'. 6. מפלס הכניסה יימדד מקו הרחוב במרכז החזית. 7. כל קווי התשתית שבתחום המגרש לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב, מים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 8. חדרי האשפה יתוכננו בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע של עיריית באר שבע. 9. עיצוב הגדרות בגבול המגרש, גובהן וחומרי הגמר - בתיאום ואישור אדריכל העיר.</p>

מגורים ד'	4.1
<p>בניה ירוקה</p> <p>בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאישור תכנית זו.</p>	ג
<p>גגות</p> <p>1. גג המבנה - גג המבנים לרבות המערכות הטכניות יתוכננו באופן שלא יבלטו מעל המעקה העליון ביותר ב 3 מטר. 2. חזית חמישית - גג המבנה הנמוך יעודו כחזית חמישית ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	ד
<p>חניה</p> <p>1. תקן חניה למגורים לפי תקן תקף בעת הוצאת היתר. 2. חניה עילית לרבות חניה לאורחים בתחום מגרש תהיה באופן שלא תעלה על 25% מסך החניות הדרושות. 3. מחסנים יכולים לשמש לחניות לרכב דו גלגלי.</p>	ה
<p>ניהול מי נגר</p> <p>לפחות 15% מהשטח יאפשר חלחול לקרקע טבעית.</p>	ו
<p>שילוט וסימון</p> <p>לא יותר שילוט על חזית המבנים למעט שלטים המורים את שם הרחוב ומספרו בקומת הקרקע של המבנה. שילוט זה יהיה חלק מהבקשה להיתר.</p>	ז
4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1 שימושים	
<p>תותר הקמת מבנים: למוסדות חינוך, מוסדות קהילה ודת, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מעונות יום ו/או כל מוסד ציבורי נצרך ע"פ דרישת הרשות המקומית. בנוסף יותר: גינון, נטיעות, מצללות, ריהוט גן ועמודי תאורה, מתקנים לספורט, פנאי ומשחקי ילדים, שטחי נוי, תשתיות על ותת קרקעיות.</p>	
4.2.2 הוראות	
<p>גגות</p> <p>גגות הבניינים יהיו שטוחים. ניתן, אך לא חובה לשלב גגות משופעים בשיפוע שלא יעלה על 40% משטח הגג. גמר גג שטוח יהיה מכוסה חצץ לבן או כל פתרון הנדסי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה.</p>	א
<p>חניה</p> <p>החניה למבני ציבור תהיה בתחום הדרכים.</p>	ב
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>התייחס לתא שטח מס' 300C: כל עוד תא שטח זה לא ימומש כמבנה ציבור ניתן יהיה לקיים עליו את כל השימושים המותרים במסגרת שטח ציבורי פתוח, ראה סעיף 4.3 לעיל.</p>	ג

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
ד	איחוד וחלוקה חלוקת השטח תותר בעתיד בתשריט איחוד וחלוקה, גודל השטח המינימלי יהיה 1 דונם קווי בניין צדיים ואחוריים יהיו 3 מ', קווי בניין קדמיים יישארו בהגדרתם בתוכנית.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים גינון, נטיעות, מצללות, חנייה ציבורית, ריהוט גן ועמודי תאורה, מתקנים לספורט, פנאי ומשחקים ילדים, שטחי נוי, מזרקה ופסלים, גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור, תשתיות על ותת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ניתן יהיה להקים מצללות ו/או קירויים מחומרים קלים כמו עץ, בד וכדומה ללא צורך מיוחד בסכריות בניה בתנאי הגשה תכנית בינוי למגרש, בה יפורטו האלמנטים (ברמת פירוט שתדרש ע"י הוועדה), שטחי הבניה המבוקשים, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.
4.4.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים ישמש לתנועת כלי רכב ואופניים, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.
4.5.2	הוראות
א	דרכים וחניות רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (7)	צידי- ימני (6)	מתחת לכניסה הקובעת 2	מעל הכניסה הקובעת 17 (5)	65 (4)	19	200	40	493	52130	16000 (3)	9900 (2)	26230 (1)	10571	300A	מגורים ד'	מגורים ד'
(8)	(8)		2	13			50		992		198	794	1983	300B	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)		2	13			58		6500		1000	5500	9487	300C	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(7)	300A	מגורים ד'	מגורים ד'	(7)	(7)
(8)	300B	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	(8)	(8)
(7)	300C	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	(7)	(7)

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) מתוך השטח העיקרי 3,230 מ"ר למרפסות.
- (2) שטחי שרות על קרקעיים ישמשו למבואות כניסה, מבואות, חדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת, מתקני טכניים, מרחבים מוגנים.
- (3) שטחי שרות תת קרקעיים ישמשו לחניות, תמרון, מתקנים טכניים, אחסנה, ח.מדרגות, ממדי"ם ומבואות. במידה ויהיה צורך להוסיף חניה תת קרקעית מעבר למסומן בנספח תנועה מנחה יתווספו לזכויות הנ"ל 40 מ"ר לכל חניה נוספת במבנה זה ניתן לתכנן עוד קומה תת קרקעית.
- (4) לעניין כניסה קובעת לבניין לכל מבנה באופן נפרד על פי אישור תוכנית פיתוח בשלב היתר הבנייה.
- (5) בנוסף - 2 קומות גג
 כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (6) כמסומן בתשריט, תותר הקמת מחסנים לדירות גן בקו בניין 0.00 צידי ובתנאי שגובהם לא יעלה על 2.80 ברוטו.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) ע"פ המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.2**חניה**

1. החניה תתוכנן בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. החניה, כולל שטחי התמרון הנדרשים ימצאו כולם בתחום המגרש.
3. 20% ממקומות החניה ישמשו כחניית אורחים, חניה זאת יכולה להיות בתחום מגרש או לאורך הרחובות הגובלים עם מגרש מס' 300A במסגרת זכות הדרך הציבורית.
4. מקומות חניה חסומים (מקום אחד החוסם את משנהו) ירשמו לבעל נכס יחיד.

6.3**בניה ירוקה**

1. 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 בעת אישור תכנית זו.
2. אחוז השטח להצללה רציפה על ידי עצים סוככניים בשטחים הפתוחים ובמגרשי חניה עיליים בתחום התוכנת במגרשים 300A ו 300B לא יפחת מ 10%.
3. המבנים בתוכנית יתוכננו בהתאם לתקן בניה ירוקה התקף והמאומץ על ידי עיריית באר שבע בעת הוצאת היתר בניה.
4. ניקוז:
 - א. יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.
 - ב. יש להתקין בתחומי מגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.
 - ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:
 - א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:600 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
 - ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ו. עצים לשימור יגודרו טרם התחלת עבודות הבנייה למניעת פגיעה במהלך העבודה.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, - 10 גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובמידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים להעתקה:</p> <p>7 עצי אשל הפרקים המיועדים להעתקה יועברו ע"י יוזם התכנית לפארק נחל ב"ש בהתאם להנחיות פקיד היערות. הטיפול והאחזקה יבוצעו ע"י קרן קיימת לישראל.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.6
<p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי.</p>	
פסולת בניין	6.7
<p>בשלב היתר בניה יש לעורך חוות דעת סביבתית שתתייחס לפסולת שתיווצר כתוצאה מהריסת המבנים הקיימים בסימון הריסה בתא שטח מס' 300A. חוות הדעת תכלול דרכי טיפול בפסולת שתיווצר, בתוך כך, 20% מכלל חומרי המילוי בתחום התוכנית המשמשים לתשתיות, כבישים, מצעים למדרכות וכד' יהיו מחומרי בניה ממחזור שמקורו בהריסת המבנים הקיימים. חוות דעת</p>	

<p>6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>זו תאושר על ידי היחידה הסביבתית באר שבע ותהווה חלק מהיתר הבניה.</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>במגרש קיים מקלט ציבורי. תנאי להריסת המקלט הקיים - הקמת מרחב מוגן חלופי שיאושר ע"י הג"א.</p>	
<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. היתרי בניה לכל תא שטח בנפרד יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר לכל תא שטח בנפרד תאושר בוועדה המקומית: תכנית הבינוי תכלול בין השאר את מפלס הכניסה הקובעת במגרש (0.0), חתכים וגובהי קירות תמך בין המגרשים ובין השטחים הציבוריים, מיקום תשתיות והנחיות נוספות עפ"י דרישת הוועדה המקומית. כן התכנית תכיל את כל המצללות והשטחים המקורים לרבות שטחי הבניה המתבקשים. תכנית כאמור תאושר ע"י הוועדה המקומית ותהיה תנאי מחייב להוצאת היתרי בניה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכנית הבינוי והפיתוח, הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהחליט ובלבד שהעניין הנדון להכרעה נתון בסמכותה של הוועדה המקומית עפ"י כל דין. ב. בבקשות להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ויידרש אישור על הפינוי לאתר פסולת מוסדר. ג. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות. ד. סיכונם ססימים: 1. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסימיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה. 2. תנאי למתן היתר בניה למבנים שאינם בניה קלה בתחום התוכנית, יהיה הכנת סקר תגובת אתר או לחלופין חו"ד יועץ קרקע המעידה כי אין צורך בכך למבנים אלה. ה. כל בניה שיש לה השלכות סביבתיות, תתואם עם היחידה לאיכות הסביבה. יזמי הבקשה להיתר יתחייבו לנקוט הכל האמצעים, ולבצע את הדרישות של הרשות לאיכות הסביבה, ואת הנחיות והחלטות הועדה המקומית לתכנון ובניה. ו. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ז. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון חיבור למערכת מים/ביוב/ניקוז ואישורן על ידי מהנדס הועדה ונציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התוכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה. ח. היתרי בנייה יינתנו לאחר שדרוג קווי הביוב עם תאגיד מי שבע. ט. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת סקר עצים מעודכן לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.11 תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>כללי: כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות. א. חשמל- הוראות בינוי ופיתוח</p>	

6.11

תשתיות

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
 בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים
 בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב
 ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל 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'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת
 החשמל- מחוז הדרום.

ב. ניקוז- המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

ג. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים
 שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסכמות.

ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.

ה. פסולת: פתרון פינוי הפסולת יהיה על פי הנחיות הועדה המקומית ואגף שפע של עיריית באר
 שבע שיהיו תקפות בעת הוצאות היתר בניה, זאת לרבות מחזור פסולות מסוגים שונים.

ו. מבני מגורים, מבני ציבור ומתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה ימוקמו במרחק
 המותר על פי התקן מתחנות השנאה (טרנספורמציה).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש תוך 20 שנה.