

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0775478

הקמת מתחם מבנים ומוסדות ציבור במג' 400A בשכונה ב'



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 :  
08/06/2020  
להפקיד את התכנית  
28/06/2020  
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

תכנית זו עניינה שינוי ייעוד מגרש א' 400 ע"פ תשריט חלוקה ותכנית מאושרת 114/102/02/5 מ"אזור נופש וספורט" ל"מבנים ומוסדות ציבור" לשם התאמתו לבניית מתחם עבור ששה גני ילדים. נוסף לשינוי הייעוד, התכנית קובעת קווי בנין, מייעדת זכויות בניה ומכתיבה הוראות נוספות עבור הכשרת המתחם.



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**

הקמת מתחם מבנים ומוסדות ציבור במג' 400A בשכונה ב'

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

מספר התכנית 605-0775478

2.835 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 179536  
 קואורדינאטה Y 574037

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' מנדלסון 4, באר שבע.  
 דרומית-מערבית למתחם הטניס.

**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
	4	מנדלסון	באר שבע

שכונה שכונה ב'

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38020	מוסדר	חלק		64

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/10/2003	137	5231		החלפה	114 /102 /02 /5
17/08/2016	9113	7322	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0365288. הוראות תכנית 605-0365288 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	605-0365288

הערה לטבלה:

תשריט חלוקה מס' 114/102/02/5 (2)



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב פישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי והסדרי תנועה	15: 44 15/06/2020	יעקב פישר	15/06/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 31 24/05/2020	יעקב פישר	24/05/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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)	1	08-6206460		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בגין מנחם 1, ב"ש.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		office@fe-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	(1)		08-6286074		mega@mega-surv.com

(1) כתובת: ת.ד. 1456, מיקוד 84114, ב"ש, בניין בלטק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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

הקמת מתחם מבנים ומוסדות ציבור לחינוך במגרש 400A בשכונה ב'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"אזור נופש וספורט" ל"מבנים ומוסדות ציבור לחינוך".
2. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת שימושים מותרים.



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	400A



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור נופש וספורט	2,833	100
סה"כ	2,833	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,834.9	100
סה"כ	2,834.9	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>יותרו כל השימושים הציבוריים כהגדרתם בחוק וכן גינה קהילתית/חווה עירונית. תותר הקמת מוסדות חינוך כגון גני ילדים, מעונות יום, מועדוניות וכד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>חניה תהיה מחוץ לגבולות המגרש, לרבות בתחום החניה בשטח המיועד לנופש וספורט הסמוך למגרש זה.</p> <p>מערכות טכניות לרבות מתקני גג, דודים וכד יוסתרו מהרחוב.</p> <p>תותר הקמת סככות צל על משחקים בחצרות הגנים. הסככות יהיו מקונסטרוקציה קלה. הבניה תהיה מחומרים קשיחים לרבות הגגות.</p> <p>הגגות יהיו שטוחים ויתוכננו כחזית חמישית ויחופו בחיפוי חצץ, טוף וכד.</p> <p>תותר הקמת סככות והצללות עד קו אפס.</p> <p>החצרות יתוכננו ככל הניתן שלא לאורך הרחוב הראשי.</p> <p>חומרי גמר יהיו עפ"י הנחיות מרחביות של עיריית ב"ש או באישור אדריכל העיר.</p> <p>גידור- יותר שילוב של גדר בנויה וגדר מוסדרת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(1)	3	60	4252	852	3400	2835	400A	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

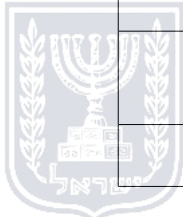
הערה ברמת הטבלה:

מצללות וסככות יותרו בקו בנין אפס

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) אפס או חמש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.                  2. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500 שתוגש לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול מיקום מבנים, כניסות ויציאות, פרטי הצללות, נטיעות, גישה לרכב חירום, מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, קירות תומכים, פרטי גידור, מעברת תשתיות, ניקוז, תאורת רחוב, פתרונות אשפה, פרטי בנין טיפוסיים, עקרונות עיצוב וכל דרישה נוספת של מהנדס העיר.                  3. תיאום תכנית תנועה עם מחלקת התנועה של עיריית ב"ש, לרבות פתרונות חניה וטבלת מאזן חניה.                  4. תאום מול מחלקת פיתוח דרכים כבישים ותשתיות בעירייה.                  5. תאום עם מחלקת שפ"ע ואיכות הסביבה בעירייה בעניין פינוי פסולת על סוגיה.                  6. קבלת חוות דעת של משרד הבריאות.</p>	
<p><b>6.2 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>	
<p><b>6.3 עתיקות</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.                  2. במידה ויידרשו על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חפירה, בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו מגיש הבקשה להיתר בניה על פי תנאי רשות העתיקות.                  3. היה וגילוי עתיקות יצריך שינויים בבקשה להיתר הבניה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בבקשה להיתר בניה ובלבד שלא תתווספנה עקב שינויים אילו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>6.4 חשמל</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עלילים :                  לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עלילים. בקרבת קווי חשמל עלילים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.                  א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.                  ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.                  ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.                  ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'.                  אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.                  2. מתקני תקשורת: יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	מים- תשתיות המים יהיו תת קרקעיות ויחוברו למערכת המים הראשית של העיר. ביוב- פתרון הקצה לביוב הינו מט"ש באר שבע. מערכת איסוף השפכים תתוכנן בשלב תכניות מפורטות בתיאום ובאישור תאגיד המים והביוב "מי 7" ומשרד הבריאות.
<b>6.6</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	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.
<b>6.7</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקה ורישום יתבצעו לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	התכנית תבוצע תוך 20 שנים מיום מתן אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14