

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 12/111/03/5

מגרש מס' 905 למבנים ומוסדות ציבור
ברח' יוסף בן מתתיהו 28A
שכ' ד', באר שבע

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
28.05.2012
נתקבל

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21.11</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית תאריך: <u>21.11</u>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 12/111/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 905 המיועד למבנים ומוסדות ציבור ונמצא ברח' יוסף בן מתתיהו 28A, שכ' ד', באר שבע.
במגרש ממוקמים מספר מבנים בעלי שימושים ציבוריים שונים.
התכנית קובעת שימושים, זכויות ומגבלות בנייה ומספר המבנים המותרים במגרש 905.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגרש מס' 905 למבנים ומוסדות ציבור ברח' יוסף בן מתתיהו 28A, שכ' ד', באר שבע.
		מספר התוכנית	12/111/03/5
1.2	שטח התכנית		2.684 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה	1
		תאריך עדכון	10.05.2012
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	כן
		סוג איחוד וחלוקה	ועדה מחוזית
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
			ללא איחוד וחלוקה
			לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינאטה X	180815
		קואורדינאטה Y	574875
1.5.2	תאור מקום		שטח התכנית נמצא בשכ' ד', רח' יוסף בן מתתיהו 28A, באר שבע
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	ישוב	באר שבע
		שכונה	ד'
		רחוב	יוסף בן מתתיהו
		מספר בית	28A

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38093	מוסדר	חלק מהגוש	63	101

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38093	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
111/03/5 (תרשיץ' 4/04/5)	905

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
111/03/5 (תרשיץ' 4/04/5)	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 111/03/5 (תרשיץ' 4/04/5) ממשיכות לחול.		26.08.1976
תמ"א 3	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.		1.08.1976

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		13		10.05.2012	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	10.05.2012	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח בינוי, פיתוח והסדרי חנייה	מנחה	1:250		1	10.05.2012	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
				עיריית ב"ש		רח' כיכר מנחם בגין 1, ב"ש	08-6206460		08-6206460		גוש-38093 חלקה-63

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים
				ממל מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4, קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש	08-6264333		08-6264250		
				עיריית ב"ש		רח' כיכר מנחם בגין 1, ב"ש	08-6206460		08-6206460		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	אדריכל
			104717			שרי רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il	
מודד	גב מדידות-בובליק גיאנה	311642979	1100			רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	medidot_negev@walla.co.il	

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
לא רלוונטי	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**

קביעת הנחיות בנייה במגרש מס' 905 המיועד למבנים ומוסדות ציבור ברח' יוסף בן מתתיהו, שכי ד', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת ליעוד מבנים ומוסדות ציבור שימושים מעורבים עבור גן ילדים, מועדונים חברתיים ומוסדות לטובת הציבור.
- 2.2.2 קביעת זכויות בהיקף של 45% שטחים עיקריים ו-10% שטחי שרות.
- 2.2.3 קביעת מספר קומות – 2 קומות.
- 2.2.4 קביעת מגבלות בנייה וקווי הבניין.
- 2.2.5 קביעת קו בניין לקיר דקורטיבי המהווה שער כניסה למגרש.
- 2.2.6 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.7 קביעת הנחיות פיתוח המגרש.
- 2.2.8 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.684
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	לא מוגדר	-	1097		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור - תא שטח מס' 905	
4.1.1	שימושים	
	גן ילדים, מועדונים חברתיים, מוסדות לטובת הציבור.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	• תותר הקמת מספר מבנים במגרש (תא שטח מס' 905) המיועדים לשימושים שונים. • תותר הקמת מבנים מחומרי בנייה קשיחים בגובה עד שתי קומות. • תותר הקמת אוהל בחזית המזרחית של המגרש המיועד לפעילות הנכים. קו בנין צדדי עברו – 2.3 מ'. שטחו ייחשב כשטח עיקרי. • תותר הקמת סככות צל על מתקני משחק בגן ילדים (הנכללות לשטחים עיקריים). הסככות ייבנו מקונסטרוקציה קלה (מתכת, עץ, פלסטיק וכו') ללא קירות. • תותר הקמת קיר דקורטיבי המהווה שער כניסה למגרש. בגובה עד 4.00 מ'. • תוסדר דרך גישה לנכים ורכב תפעולי.
ב.	עיצוב אדריכלי	• חומר גמר יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו') או שילוב ביניהם. • חומרי גמר ועיצוב האדריכלי של הבנייה יותאמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר. • חומר גמר של קיר דקורטיבי יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו') או שילוב ביניהם. • מתקנים טכניים יוסתרו.

4.2	דרכים - תא שטח מס' 200	
4.2.1	שימושים	
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נסיעות, העברת תשתיות.	
4.2.2	הוראות	
	תוואי ורוחב הדרך (תא שטח מס' 200) לפי המסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מבנים ומוסדות ציבור	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)						תכנית בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			יעוד		
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה		מסל מפלס לכניסה הקובעת					מסל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי			
						עיקרי	שרות												שטחי בניה	אחורי
	905	2437	10 ^א	45	-	-	55	55	30	-	לא רלוונטי	10	2	-	כמסומן בתשריט					

^(א) שטח שרות כולל: מקלטים, מבואות משותפות, מעברים וחדרי מדרגות, שטחים למתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר. התכנון המפורט יכלול גינון ונטיעות, שמירה על עצים בוגרים (ראה סעיף 6.5), ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.1.3 א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 - ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

- 6.3.1 חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.
- 6.3.2 חנייה עבור מבני ציבור תהיה בדרכים ציבוריים וגם מחוץ לגבולות התכנית.

6.4 הנחיות לפיתוח המגרש

- 6.4.1 תותר הקמת גדר בין גן ילדים לבין השימושים האחרים. גובה גדר יהיה עד 2.00 מ' (קיר בטון 1.20 מ', סבכת ברזל 0.80 מ'). חומר גמר של הגדר יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.4.2 בשטח המגרש יותרו גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מצללות וסככות הצללה, עמודי תאורה – הכל לפי תכנית הפיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר.

6.5 שמירה על עצים בוגרים

- 6.5.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- 6.5.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- 6.5.3 מרחק מעץ לשימור לבניה קשיחה יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.6 הנחיות כלליות לתשתית

א. שרותים הנדסיים
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט 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'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

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

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.9 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	עיריית באר שבע	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר זהות:	16151	

עורך התוכנית	שם:	ליפובצקי נטליה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר זהות:	13.05.12 312988298	

בעל עניין בקרע	שם:	מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:		
	שם:	עיריית באר שבע	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר זהות:		