

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0173245



רחוב הרצל 85, עיר העתיקה, באר שבע

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

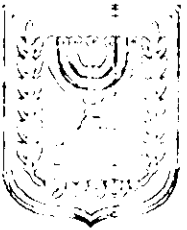
*העתק מערד
19.12.16*

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 605-0173245
הועדת המחוזית קיבלה ולבניה החליטה
ביום 19/12/16 לאשר את הותכנית
 התכנית לא מביעה יעוץ אישור שר
 התכנית נקבעה, טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון
נ"ר וזו"ד המחוזית

אישור תכנית
פורטמה בילקוט פרסומים
7407
מיום 19/12/16

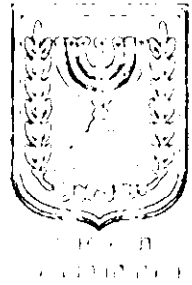
דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת שינוי יעוד קרקע, ממסחר א' למגורים וקובעת זכויות ומגבלות בניה במגרש מס' 3, רחוב הרצל 85 בעיר העתיקה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רחוב הרצל 85, עיר העתיקה, באר שבע
		מספר התכנית	605-0173245
1.2	שטח התכנית		0.270 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		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

180020 קואורדינאטה X

572426 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום עיר העתיקה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	85	הרצל	באר שבע

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38001	מוסדר	חלק	53, 116	117

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
177 /03 /5	116
4 /08 /8	3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות



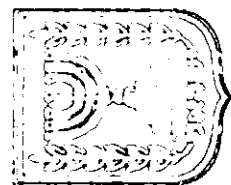
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/02/1983	2993	3230	התכנית משנה מה שמפורט בתכנית זו	שינוי	177 /03 /5
31/10/2000		4929		כפיפות	4 /08 /8



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				יהודה חורחה ליכט		תשריט מצב מוצע
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יהודה חורחה ליכט		תשריט מצב מוצע
בינוי	מחייב	1:100	1	20/04/2016	20/04/2016	מחייב לעניין גודל ומיקום	מחייב לעניין גודל ומיקום
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/03/2016	06/03/2016	החצר	החצר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לי"ר	פרטי	ארז ביטון	לי"ר		באר שבע	(1)		08-6231553	08-6231554	
לי"ר	פרטי	משה חיון	לי"ר		באר שבע	(2)		08-6231553	08-6231554	

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: אבורסקאי 1/107 באר שבע.
- (2) כתובת: אבורסקאי 1/107 באר שבע.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264240	
חוכר	ארז ביטון	לי"ר		באר שבע	(2)		08-6231553	08-6231554	
חוכר	משה חיון			באר שבע	(2)		08-6231553	08-6231554	

- (1) כתובת: התקוה 4 באר שבע.
- (2) כתובת: אבורסקאי 1/107 באר שבע.

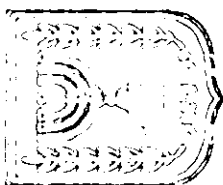
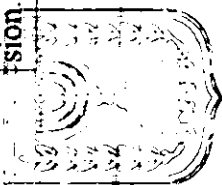
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהודה חורחה ליכט	38691		באר שבע	צפת (1)	2	08-6434288	08-6103614	jorgelicht151@gmail.com

תכנית מס: 5245/01-טלסט - שם התכנית: רחוב הרצל 85, עיר העתיקה, באר שבע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/ תואר
azutar@netvision.net.il	08-6497574	08-6499959		(2)	באר שבע		רשיון 406	ארמונד אזוט	מורד	מהנדס

(1) כתובת: צמת 2/24 באר שבע.
 (2) כתובת: מרכז הגב 19 באר שבע.



1.9 הגדרות בתכנית

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

התכנית מאפשרת: 1. שינוי יעוד קרקע, ממסחר א' למגורים, 2. הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש, 3. קובעת זכויות ומגבלות בניה במגרש מס' 3, רחוב הרצל 85 בעיר העתיקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע, מאזור מסחרי למגורים
2. קביעת זכויות בניה כוללים (עיקרי ושרות, ומרחב מוגן) בהיקף של 280%
3. קביעת תכסית מרבית של 70%
4. מס' יחיד מרבית: 8.
5. קביעת הוראות בניה וגובה בניין עד 5 קומות, שתי קומות עליונית מדורגות (חלקית)
6. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		0.27			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי					
	8		+8			יח"ד	מגורים (יח"ד)
	517		+517			מ"ר	מגורים (מ"ר)
			-345	345		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
מגורים ג'	3	3	מגורים ג'	להריסה
שביל	400	400	שביל	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	230.03	84.95
שביל	40.77	15.06
סה"כ	270.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	230.03	84.94
שביל	40.77	15.06
סה"כ	270.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות

1. לא תותר בליטות אלמנטים מעבר לקו הבניין למעט אבן בעומק עד 15 סמ'.
2. קירות חוץ בחזיתות צדדיות דינם כדין לקירות של חזית הבניין.
3. חומרי גמר יהיו בשילוב של אבן, אופיאנית לעיר העתיקה, ברזל ובטון חשוף.
4. כאשר מותר גמר טיח, הטיח יהיה בחספוס עדין או מגורד, בגוון קרוב לגוון האבן הטבעית.
5. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים.
6. הנחיות בניה באבן: יותר שימוש באבן טבעית מלבנית, בסיתות תלטיש, מוסמסס או מוטבה בגוון בג' או צהוב - על פי דוגמה שתוכן ע"י היזם לאישור מהנדס העיר.. לו יותר זמלה נסור ובטרוורטין.



ב הוראות בנין

1. תותר בניית בית מגורים בהיקף 280% משטח המגרש.
2. קביעת תכסית מרבית של 70% משטח המגרש
3. קביעת מס' יח"ד מרבית: 8
4. קביעת מס' קומות מרבי: 5 (4-5 מדורגים חלקית).
5. הגגות יהיו גגות שטחים מרוצפים ו/או יטופלו באגרנט בהיר בהתאם להנחיות מהנדס העיר, וניקוזם יהיה לכיוון המגרש. מתקנים טכניים יוסתרו, וגובה המעקה הבנוי לא יעלה על הנדרש בחוק התכנון והבניה.



6. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0 הגובל במגרשים סמוכים
7. מפלס הכניסה הקובע לקומת קרקע יהיה לפי מפלס המדרכה הצמודה
8. לא תותר בניית קומת עמודים בכל תחום התכנית
9. מוצרי מערך התשתיות: פילרים, מוני מים, ומתקני תשתית אחרים, ישולבו בתכנון החזיתות-הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר ובהתאם לחוברת פרטים של העיר העתיקה.
10. קירות הבניין על קו בניין 0.0 יעמדו על קו המגרש. לא יתפשר מרווח בין קיר צדדי למגרש שכן.
11. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי

4.1	מגורים ג'
	12. קביעת תנאים למתן היתר בניה
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מיועד להולכי רגל בלבד. גישה למגרש המגורים ולמגרשים הצמודים.
4.2.2	הוראות
א	תשתיות
	תותר העברת תשתיות בהתאם להנחיות מהנדס העיר. בתחום השביל ישנן מדרגות קיימות המסומנות להריסה בתכנית זו



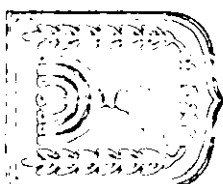
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מספר הקובעות	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הבניסה הקובעות (מטר)	מספר יחיד מספר	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	יעד
(4)	(4)	(4)	(4)	5		(3) 17	8	70	280	644	גודל מגרש כללי 230	מגורים
									(1) 517	(2) 127		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 המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) דירות מגורים.
- (2) 4 ממיידים 8מ"ר נטו - 32מ"ר
- 4 קומות חדר מדרגות - 59מ"ר
- חלל מעלית - 3מ"ר
- לובי כניסה - 33מ"ר.
- (3) כולל קומה טכנית ומעקה.
- (4) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

אתר עתיקות מוכרז:

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצטרכנה 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 תהיה עפ"י תקן חניה של עיר באר שבע התקף בעת הגשת הבקשה להיתר ולא פחות ממקום חניה אחד לכל יחידת דיור.
2. דרוש הצגת פתרון חניה במגרש או לחילופין תשלום לקרן להקמת חניה ציבורית.

6.3 חלוקה / או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

6.4 סטיה ניכרת

שינוי במספר קומות מעל הקרקע, ו/או בקווי בניה, ו/או במספר יחידות דיור מירב, ו/או בשימושים, ו/או תוספת גובה למבנה, יהווה סטיה ניכרת מהתכנית

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר הבניה תינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה יהיה:
 1. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית
 2. חישוב מוערך של כמות הפסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומסודר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישוי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוכרחה.
 3. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית אשר תכלול פרוט מפלסים, חזיתות ופתחים, גינון ונטיועת, חומרי בניה וריצוף, הכל על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
 4. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה ורשאית להתנות תנאים שיוכנסו בתכנית השינויים המתאימים, לשביעות רצונה.
 5. אישור הסדרת דרישות תקן החניה לשביעות מהנדס העיר.
 6. תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי ומסתורי המערכת הסולרית ומתקני הקירור ואנטנות,
 7. תוכן תכנית ניקוז מפורטת למגרש כולו, בקנה מידה 1:100.
 8. הפקדת ערבות כספית עפ"י קביעת הועדה המקומית/רשות רישוי מקומית, להבטחת קיום תנאי ההיתר בהתאם להנחיות הועדה המקומית ועפ"י חוק התכנון והבניה.

6.6 תשתיות

א. בהיתר בניה יקבאו דרכי לביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל

תשתיות

6.6

העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה

להלן עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.



ב. כל כווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למטט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים רשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ג. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתרת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתיות.

ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזורית.

ה. בשלב היתי הבניה ינקתו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשויות המקומיות.

6.6.1 חשמל:

הוראות בניוי ופיתוח

רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.



מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו

סוג קו החשמל

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.50 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

6.6.2 ניקוז

א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר מים ? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.



ב. הפיחת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...

ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

היטל השבחה

6.7

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

הפקעות לצרכי ציבור

6.8

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965,

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם 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
1	ביצוע התכנית	מיד לאחר אישורה ולא יותר מ-5 שנים

7.2 מימוש התכנית



8. חתימות



מגיש התכנית	שם: ארז ביטון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: משה חיון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ארז ביטון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: משה חיון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: יהודה חורחה ליכט שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

