

II

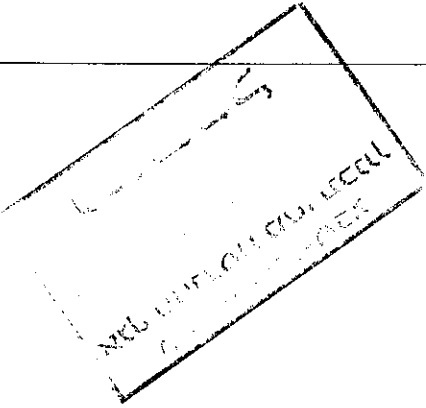
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

6058991

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0313247

אתר הנצחה אנז"ק ברח' אוסטרובסקי, העיר העתיקה, באר-שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



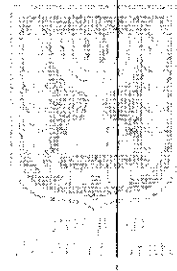
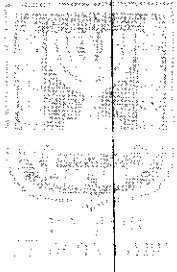
605-0313247

04 01 16 / 20165001

טל אל-על
סגן ומ"מ ראש העיר
עיריית באר-שבע

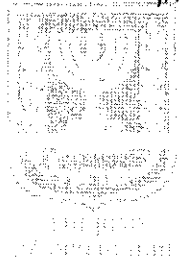
דברי הסבר לתכנית

התכנית קובעת הוראות להקמת אתר הנצחה לגדוד הפרשים ANZAK אשר השתתף בשחרור באר שבע במלחמת העולם הראשונה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



אתר הנצחה אנז"ק ברח' אוסטרובסקי, העיר העתיקה, באר-שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 605-0313247

1.2 שטח התכנית 2.017 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) (1) (6)

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

קואורדינאטה X 179295

קואורדינאטה Y 572529

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בעיר העתיקה, רח' אוסטרובסקי סמוך לבית הקברות הבריטי באר-שבע.

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
		אוסטרובסקי גרשון	באר שבע

שכונה העיר העתיקה

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38006	מוסדר	חלק	197	168, 198-202, 209-210

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים 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



רשות תכנון ובינוי
באר שבע



רשות תכנון ובינוי
באר שבע



רשות תכנון ובינוי
באר שבע

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	3525	758	11/02/1988
11 / 102 / 02 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11 / 102 / 02 / 5 ממשיכות לחול.	2128	2091	24/07/1975
109 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 109 / 03 / 5 ממשיכות לחול.	921	1182	29/03/1962
39 / 115 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 39 / 115 / 03 / 5 ממשיכות לחול.	3505	389	30/11/1987
57 / 115 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 57 / 115 / 03 / 5 ממשיכות לחול.	4316	3819	02/07/1995



התוכנית
תמונה רשמית 27



התוכנית
תמונה רשמית 27

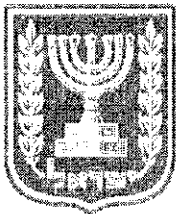


התוכנית
תמונה רשמית 27

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	2	20/01/2016	ג'אנה בובליק	20/01/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	07/04/2015	נטליה ליפובצקי	11/08/2015	תכנית מצב מאושר	לא

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



מנהל תכנון ובנייה
אר-שבע

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	08-6440738	08-6101134	



1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			הועדה לבתי קברות צבאים של הקהילה הבריטית		(1)		08-6440738		casualty.enq@cwgc.org
בעלים			עיריית באר-שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6440738	08-6101134	



(1) כתובת: Head Office

Commonwealth War Graves Commission
Marlow Road 2
Maidenhead
Berkshire
SL6 7DX
United Kingdom

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 2.net.il
	מודד	גיאנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון (1)		08-6441170	08-6441170	

(1) כתובת: שי עגנון 2/16.



משרד התכנון
מחלקת תכנון



משרד התכנון
מחלקת תכנון

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד הביטחון
הגנה

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.

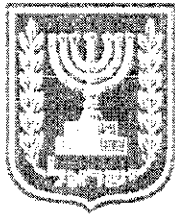
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

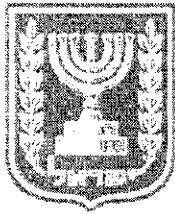
פיתוח שטח ציבורי פתוח והקמת אתר הנצחה אנז"ק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח ציבורי פתוח לפי סעיף 62 א(א) 3.
2. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף 62 א(א) 1.
3. הוספת שימושים בשטח ציבורי פתוח וכן הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף 62 א(א) 1.
4. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א) 4.



משרד הביטחון
הגנה



משרד הביטחון
הגנה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.017

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101,100
דרך מוצעת	200
שטח ציבורי פתוח	901,900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	101,100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	901,900
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	900

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות מוצע	970	48.09
דרך מאושרת	156	7.73
דרך מוצעת	158	7.83
שטח ציבורי פתוח	733	36.34
סה"כ	2,017	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	455.1	22.57
דרך מוצעת	31.55	1.56
שטח ציבורי פתוח	1,530.19	75.87
סה"כ	2,016.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	אתר הנצחה (מרכז מבקרים ומוזיאון), מבנים לשירות בית העלמין ואחזקתו או כל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה בהתאם להחלטה של הוועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<p>1. תא שטח מס' 900 - תותר בנייה עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גובה הבנייה לא יעלה על 13.0 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. תא שטח מס' 901 - תותר בנייה של קומה אחת, גובה הבנייה לא יעלה על 5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	חומרי גמר יהיו באישור מהנדס העיר.



מחלקת תכנון ובינוי
רחוב העצמאות 27

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



מחלקת תכנון ובינוי
רחוב העצמאות 27

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.



מחלקת תכנון ובינוי
רחוב העצמאות 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות					
קו 1 (1)	אחורי (1)	צידי-שמאלי (1)	צידי-ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	13	70	750	125	125	500	891	900	שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)	(1)		1	5	16	100		20	80	639	901	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

חערה ברמת הטבלה:

שטח שרות כולל: מבואות, מעברים וחדרי מדרגות משותפים, מחסנים, מרחב מוגן, מעלית, שטחים למיקום מתקנים הנדסיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) קווי בניין כמסומן בתשריט. קו בניין 0.0 - לא מחייב.



תכנית מס' 605-0313247
מועד הפקה: 27/01/2016



תכנית מס' 605-0313247
מועד הפקה: 27/01/2016

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2 חניה

החניה תוסדר ברחובות הגובלים.

6.3 תשתיות

- 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 יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.
- אין לבנות בניינים 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.

6.4 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%.

6.5 חלוקה ו/ או רישום

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

6.6 פיקוד העורף

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

7. ביצוע התכנית

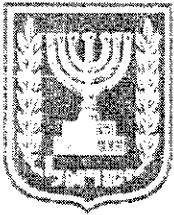
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



חוקן זרע
תמונת המדינה 27



חוקן זרע
תמונת המדינה 27



חוקן זרע
תמונת המדינה 27

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית באר-שבע 50029002	סוג: רשות מקומית	תאריך: 17/1/16
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: הועדה לבתי קברות צבאים של הקהילה הבריטית 57290001	סוג: בעלים	תאריך: 28/01/2016
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית באר-שבע 50029002	סוג: בעלים	תאריך: 28/1/16
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: ליפובצקי נטליה - אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: *

