

609169 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 605-0187609

מגרש מגורים ג' ברח' גוש עציון, שכונה ג', באר שבע

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ועדת התקנות באר שבע
 אישור תכנית מס' 605-0187609
 הועדה הממונה על התכנון והבניה
 בישיבה מס' 20165017
 09.01.17
 מ. י. א. ש. ד. ע. ר.
 מ. י. א. ש. ד. ע. ר.
 מ. י. א. ש. ד. ע. ר.

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה איחוד מגרשים, הוספת שימוש מסחרי במגרש מגורים, קביעת זיקת הנאה לציבור, הגדלת שטחי שרות, ניווד שטחי שרות, שינויים בדבר בינוי והארכת דרך לצורך גישה למגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מגורים ג' ברח' גוש עציון, שכונה ג', באר שבע



605-0187609

11.754 דונם

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

שם התכנית

ומספר התכנית

שטח התכנית

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף
קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9, א62
(א) (1) (12), א62 (א) (1) (4)

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



1.5 מקום התכנית



ת.ד.
10000000

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

181685 קואורדינטה X

573772 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' גוש עציון, שכונה ג', באר שבע

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

שכונה שכונה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38028	מוסדר	חלק	62, 125	7-61, 63, 66, 107-108, 110-113, 124

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
106 / 108 / 03 / 5	470 - 468



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
10/1996	111	4446	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/03/108/ 106 ממשיכות לחול.	שינוי	106 /108 /03 /5
01/08/1999	5002	4790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/03/108/ 123 ממשיכות לחול.	שינוי	123 /108 /03 /5



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יעקב פישר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		29/12/2015	יעקב פישר	29/12/2015		לא
חוות דעת סביבתית	מחייב	1: 1	11	13/11/2014	דוד מנינגר	14/10/2015	בחינה של הצללות הנגרמות	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	11	08/07/2014	אלכסנדר סקורניק	14/10/2015	דו"ח משטר הרוחות בבאר שבע	לא
תנועה	מנחה	1: 500		28/10/2015	איליה ליפבסקי	28/10/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		08/11/2015	יעקב פישר	08/11/2015		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

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
	פרטי			האחים אוון החברה לבנייה בע"מ	באר שבע	הדסה	90	08-6474444	08-6322325	



1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר			האחים אוון החברה לבנייה בע"מ	באר שבע	הדסה	90	08-6474444	08-6322325	



(1) כתובת: קריית הממשלה, רח' התקווה 4, ב"ש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב פישר		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		fisher@fe-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ארמונד אזוט	406	חברת א.א.ג. אזוט	באר שבע	דרך מצדה) (1	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
מוסמך										
מהנדס	יועץ תחבורה	איליה ליפבסקי	54733	חברת א.א.ג. אזוט	באר שבע	דרך מצדה) (1	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
תנועה										
יועץ	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גיאו טבע יעוץ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	info@geo-technica.co.il
סביבתי				סביבתי בע"מ						
יועץ	יועץ סביבתי	אלכסנדר סקורניק		חנאל ייעוץ) (2005 בע"מ	בית לחם	(2)		04-9534177	04-9938086	alexsk@netvision.net.il
אנרגיית רוח					הגלילית					

(1) כתובת: דרך מצדה 19, באר שבע.

(2) כתובת: ת.ד. 205.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי לתכניות מס' 106/108/03/5 ו-123/108/03/5 ואיחוד מגרשים מס' 468, 469, 470 למגרש מס' 470 באזור מגורים ג'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. איחוד מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62 א (א) (1).
2. תוספת שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת בהיקף של עד 30% מסה"כ השטח המותר לבנייה לפי סעיף 62 א (א) (9).
3. המרת שטחי שרות בהיקף של 660 מ"ר ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע לפי סעיף 62 א (א) (9).
4. הוספת שימוש מסחרי והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה מ- 27660 מ"ר ל- 28410 מ"ר על ידי הוספת 600 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר שרות) עבור מסחר תוך מימוש יעד ציבורי - קביעת זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש לפי סעיף 62 א (א) (1) (12).
5. קביעת הוראות לעניין הריסת המבנים וקביעת זיקת הנאה לציבור הולכי רגל לפי סעיף 62 א (א) (19) לצורך פיתוח מקומות חנייה ציבוריים לאורך החזית הקדמית של המגרש במסגרת מימוש יעדים ציבוריים כנדרש בסעיף 62 א (א) (1) (12) להוספת שימוש מסחרי.
6. שינוי הוראות בדבר בניו לצורך תכנון דירות גן במקום קומת עמודים ומתן הנחיות להקמתן לפי סעיף 62 א (א) (5).
7. הארכת דרך עד לכניסה למגרש לפי סעיף 62 א (א) (16) א (2).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

11.754

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	168			168	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	20,160			20,160	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	600		+600		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



תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
1000	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר רגלי
1001	דרך מוצעת	מבנה להריסה
470A	מגורים ג'	קו בנין עילי
470A	מגורים ג'	קו בנין תחת/תת קרקעי

תאי שטח כפופים

יעוד

470A

מגורים ג'

זיקת הנאה למעבר רגלי

470A

מגורים ג'

מבנה להריסה

470A

מגורים ג'

קו בנין עילי

470A

מגורים ג'

קו בנין תחת/תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
77.90	9,156	אזור מגורים מיוחד
13.20	1,552	דרך מאושרת
8.90	1,046	דרך משולבת
100	11,754	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.20	1,552.13	דרך מאושרת
8.90	1,045.78	דרך מוצעת
77.90	9,156.24	מגורים ג'
100	11,754.16	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
639.67	זיקת הנאה למעבר רגלי
786.09	מבנה להריסה



4. יעודי קרקע ושימושים



4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

- תותר הקמת מקלט ציבורי (דו-מפלסי), תובטח אליו גישה לציבור ולא יבנו סביבו גדרות. מגורים:
- תותר בניית 168 יח"ד ב- 2 בניינים כל אחד עם ארבע כניסות + חניה תת קרקעית. מסחר:
- תותר הקמת מבנה מסחרי נפרד לתכליות הבאות: חנויות למיניהם, חדר כושר, חנות נוחות, פיצוציה, מרפאה, שירותי אשנב, בנקים, מסעדות, בתי קפה וכד'.
- לא יותרו שימושים מטרידים ומזהמים כגון סופר מרקט, מרכולית ואטליו.
- לא ניתן יהיה להמיר את שטחי המסחר למגורים, המרה כאמור תחשב סטייה נכרת.
- תותר הקמת משרדים כגון משרדים למקצועות חופשיים: עו"ד, משרדי הנדסה, רואי חשבון וכד'.
- תותר הקמת מכבסה בשרות עצמי או קבלת כביסה בלבד.

4.1.2 הוראות

א אדריכלות

מגורים:

- יותרו דירות גן. החצרות הצמודות יאושרו בחזיתות אחוריות בלבד.
- העמדת המבנים תיצור חזית המשכית כלפי הרחוב ומגדירה רחוב פנימי להולכי רגל משולב שטחי גינון, הנגיש למעבר חופשי של הציבור.
- תותר חיפוי בלוחות גרניט פורצלן לבנים בתליה יבשה. הגוזזטראות עטופות ברפפות אלומיניום דמוי עץ משולבות עם תריסי הזזה, כמו גם חזית הקומה השניה של מבנה המסחר. מסחר:
- חזיתות המבנה יהיו בהתאם לאופי העיצוב האדריכלי של מבנה מגורים.
- לא יהיו חצרות משק פתוחות בחזית הפונה לבניין מגורים.
- מותרת פריקה וטעינה מרח' גוש עציון.
- כל הכניסות למסחר בחזית הפונה לרחוב יהיו במפלס המדרכה.
- גודל החנויות לא יעלה על 300 מ"ר.
- כל המתקנים ההנדסיים יוסתרו וגג המבנה יפותח כחזית החמישית.

ב פיתוח סביבתי

גינון וצמחייה:

1. התכנון החניה העילית על גג קומת המרתף, ישולבו שטחי גינון.
2. ינטעו עצים ביחס של לפחות עץ לכל 5 חניות עיליות.
3. עומק ערוגות מינימלי לגינון במצע מנותק, יהיה: 40 ס"מ לשיחים, ו-100 ס"מ לעצים.
4. בתי הגידול לעצים יבלטו עד 30 ס"מ מפני הפיתוח הסופיים.
5. ינקטו אמצעים שיבטיחו קליטת עצים נאותה.
6. מערכת ניקוז שטחי הגינון במצע מנותק, תהיה מערכת סגורה. אין לנקז על פני השטח.
7. תכנון וביצוע מערכת השקיה עם דישון תהיה תנאי למתן היתר. קירות תמך וגדרות:
1. קירות תומכים יחופו באבן נסורה ומסותתת.
2. פרטי קירות התמך, הגדרות והמעקות, יהיו אחידים לכל המתחם וישתלבו בחומרי הבניה של

4.1	מגורים ג'
<p>המבנים.</p> <p>3. גינות פרטיות יתוחמו בקיר בגובה עד 2 מטר, ובהתאם להפרשי גבהים, תתוקן גדר בטיחות מעל לקיר.</p> <p>דרכים :</p> <p>מדרכות, חניה ונטיעת עצים.</p> <p>מדרכות :</p> <p>1. מדרכות ירוצפו באבן משתלבת, וישולבו בהם מתקנים לאצירת אשפה, אשפתונים, תאורה וגינון, על פי תכנית שתאושר ברשות המקומית.</p> <p>2. תכנון מדרכות ומעברי חציה יותאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, התשנ"ח-1998, ותישמר רצועת הליכה בצורה רציפה ונקיה ממכשולים.</p> <p>נטיעת עצים :</p> <p>1. לאורך המדרכות יינטעו עצים בגודל 8 מינימום במירווח 8-12 בין עץ לעץ.</p> <p>2. גובה הצמחייה לא יהווה הפרעה לשדה הראיה לתחבורה הציבורית, הפרטית ולהולכי הרגל.</p>	



ג	<p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>תותר מעבר רגלי ציבורי לאורך חזית רח' גוש עציון כמסומן בתשריט.</p>
---	---



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
<p>דרך ציבורית, חניית, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז העברת תשתיות ציבוריות. תותר התקנת מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית. יותרו תאורה וגינון. תיאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך. תותר הקמת ריהוט רחוב.</p>	
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.</p>

4.3	דרך מוצעת
-----	------------------



4.3.1	שימושים
<p>דרך ציבורית, חניית, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז העברת תשתיות ציבוריות. תותר התקנת מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית. יותרו תאורה וגינון. תיאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך. תותר הקמת ריהוט רחוב.</p>	
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מפלגת הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי
מגורים ג' מגורים ג'	מגורים מסחר	470A 470A	9156 9156	5910	35958 750	393 8.2	40 5	168 (1)	10 (1) 2	1	(2) (2)	(2) (2)	(2) (2)	(2) (2)

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) הקלה לפי היתר בניה מסי 206-308-2014.

(2) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות



6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה לשימושים מסחריים יהיה תיאום מול היחידה לאיכות הסביבה.
2. עסקי מזון יהיו על פי הנחיות משרד הבריאות.
3. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמה קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי חשמל, ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או ק תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל. המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך לו. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
4. היתר בנייה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970.

6.4 תשתיות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.
 - 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, בקווי חשמל 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'.
2. 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.
3. מתקני תקשורת - יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
4. אספקת מים, ביוב, ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
5. מתקנים לאצירת אשפה יתואמו עם אגף שפ"ע לעניין פינוי פסולת.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו ע"פ החלטת היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי לאחר אישור התוכנית



