

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



ה' תשנ"ה

תכנית מס' 605-0370072

גן ילדים במשעול פסמון 2, שכ' ה'

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

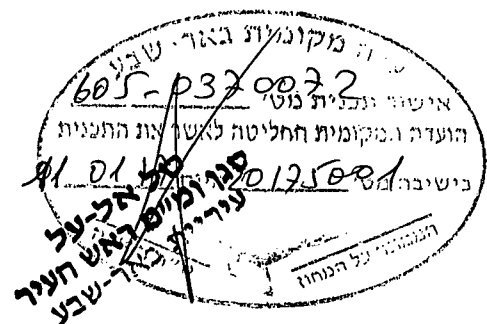
אישורים



ה' תשנ"ה

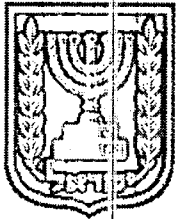


ה' תשנ"ה



דברי הסבר לתכנית

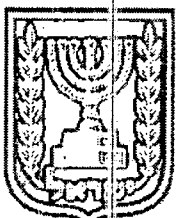
התכנית הנדונה מבקשת להגדיל את שטח המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור המשמש כגן ילדים על חשבון ייעוד של "דרכים וחניות קיימות" לצורך תוספת ממ"מ וכן לצורך הסדרה של מבנה הגן החורג בחלקו מגבולות המגרש.



מנהל תכנון
מנהל תכנון



מנהל תכנון
מנהל תכנון



מנהל תכנון
מנהל תכנון

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



ה' תשע"ז

גן ילדים במשעול פסמון 2, שכ' ה'

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

605-0370072

מספר התכנית

0.978 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית



ה' תשע"ז

לפי סעיף בחוק
א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9, א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

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



ה' תשע"ז
מנכ"ל משרד החינוך

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 178952

קואורדינאטה Y 573189

1.5.2 תיאור מקום גני הילדים נמצאים בשכונה ה' בבאר שבע ברח' הגמל, פינת משעול גירית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - כל תחום הרשות

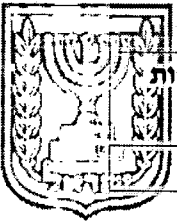
נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע			

שכונה ה'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38081	מוסדר	חלק	30	82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

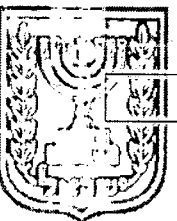
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

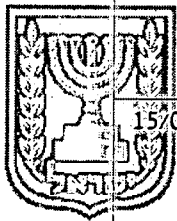
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
17 /160 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 17 /160 /03 /5 ממשיכות לחול.	2795	1363	15/03/1982
4 /05 /3	שינוי		0		27/01/1977



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				קורה גלעדי			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		קורה גלעדי		תשריט מצב מוצע	כן
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1		28/06/2016	גיאנה בובליק	12/07/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/06/2016	קורה גלעדי	12/07/2016		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



תכנון זמ
מונה הדפוס 17

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	(1)		08-6463807	08-6280244	dimitri@br7.org.il

תוכן זמני
מועד הדפסה 17

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין העירייה כיכר מנחם בגין 1 באר שבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	(1)		08-6463807		dimitri@br7.org.il

(1) כתובת: בניין העירייה כיכר מנחם בגין 1 באר שבע.

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	hagais@mmi.gov.il
חוכר			עיריית באר שבע	באר שבע	(2)		08-6463807	08-6280244	dimitri@br7.org.il

תוכן זמני
מועד הדפסה 17

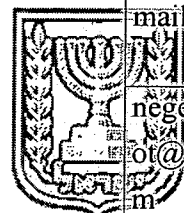
(1) כתובת: רח' התקווה 4 באר שבע, ת.ד. 233, באר שבע 84100.

(2) כתובת: בניין העירייה כיכר מנחם בגין 1 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ובונה ערים	עורך ראשי	קורה גלעדי	36568	קבוצת גלעדי תכנון והנדסה בע"מ	עומר	אירוס	26	08-6460062	08-6467707	koragiladi@g mail.com
מודד	מודד	ג'אנה בובליק	1110	נגב מדידות - שרותי מדידה ומיפוי טופוגרפי	באר שבע	(1)	636	054-5237655	08-6441170	negev_medid ot@walla.co

(1) כתובת: רח' ש.י. עגנון 6/36 באר שבע 84750.



משרד החינוך והשכלה
מנהל הדפוס 1



משרד החינוך והשכלה
מנהל הדפוס 17

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

- הגדלת שטח לצרכי ציבור (גני ילדים) לשם הקמת ממ"מ.
- הסדרת חריגות בניה קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



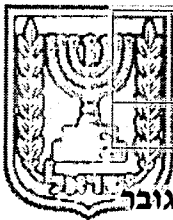
- הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצורכי ציבור, גם אם יש בכך כדי להקטין שטחים אחרים לצורכי ציבור לפי סעיף 62א (א) (1) (5)
- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א (א) (1)
- קביעת תכנית קרקע מרבית של 50% לפי סעיף 62א (א) (9)
- שינויים בקווי בניין - לפי סעיף 62א (א) (4)
- תוספת זכויות בניה למטרת שרות עבור ממ"מ/ים בסך 37 מ"ר - לפי סעיף 62א (א) (1) (4)



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.978

שטח התכנית בדונם



הערות

סה"כ מוצע בתוכנית

שינוי (+/-)

מצב

ערך

סוג נתון כמותי

מכורט מתארי

למצב המאושר *

מאושר*

מ"ר

מבני ציבור (מ"ר)

302.9

+63.7

239.2

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	
דרך מאושרת		1000	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		100	
סימון בתשריט		יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100
קו בנין עילי		דרך מאושרת	1000
קו בנין עילי		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים וחניות קיימות		679.64	69.45
מוסדות ציבור		299	30.55
סה"כ		978.64	100

מצב מוצע

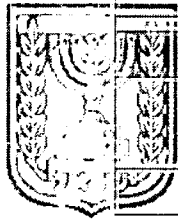
מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת		600.01	61.31
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		378.63	38.69
סה"כ		978.64	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך/מסילה לביטול	40.49

4. יעודי קרקע ושימושים

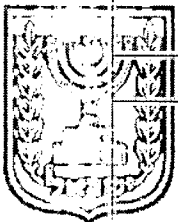
4.1 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך



4.1.1	שימושים
	מיועד למוסדות ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, כפי שקבעה הועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) תותר תוספת בניה בקומת קרקע למטרות עיקרי ושרות בהתאם לטבלה סעיף 5: "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע". קווי בניין (2) כמסומן בתשריט מצללות (3) תותר בניית מצללות כמוגדר בחוק. קורות המצללה יבנו מבטון, מתכת או עץ. הקירוי יהיה משלבי מתכת או עץ בלבד ולשביעות רצון מהנדס העיר. (4) בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'); מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת
ב	הוראות פיתוח גדרות - גדרות על גבול המגרש שתפגענה עקב תוספת בנייה, יבנו מחדש כדוגמת הגדרות הקיימות.



4.2 דרך מאושרת



4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית כהגדרתה בחוק מדרכות חניה
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות רוחב ותוואי דרכים לפי תכנית 17/160/03/5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מפל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
דרך מאושרת	1000									
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100	379	303	340	50	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) עבור ממ"ס.
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	א. היתרי בניה ינתנו על פי תכנית זו על ידי הועדה המקומית. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. ג. תוספת קומה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יחייב חיזוק המבנה הקיים והתוספת כנגד רעידות אדמה כמפורט בסעי' "חיזוק מבנים, תמ"א 38" להוראות התכנית.
6.2	איכות הסביבה
	א. עודפי קרקע יועברו למקום מאושר על ידי מהנדס העיר. לא תותר שפיכת עודפי חפירה וקידוח לכיוון מגרשים שכנים או שטחי ציבור. ב. סילוק אשפה - שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. מיכלי אשפה ימוקמו במסגרת מתאים במקומות שיקבעו לכך. תיתן עדיפות למיחזור פסולת בנין וככל האפשר החומר הממוחזר ישמש כחומרי בניה או מצעים. ג. בתכנון מבני ציבור תיתן עדיפות ל"בנייה ירוקה". בכלל זאת: שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה, בניה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, ניצול מים "אפורים" להשקיה, מיחזור פסולת ועוד. ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות ניקוז מי נגר.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
6.4	חשמל
	איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני-2.00מ'; מציר הקו-2.25מ'. ב) קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מהתיל הקיצוני-1.50מ'; מציר הקו-1.75מ'. ג) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי מהתיל הקיצוני-5.00מ'; מציר הקו-6.50מ'. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח פתוח מציר הקו-8.50מ'. ד) קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו: בשטח בנוי מהתיל הקיצוני-9.50מ'; מציר הקו-13.00מ'. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו: בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מציר הקו-20.00מ'. ה) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו-35.00מ'. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובמרחק הקטן מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים, או במרחק הקטן מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך, או 1.0 מ' מקווי

6.4	חשמל
	חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
6.5	תקשורת
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
היתר לתוספת קומה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, בכפוף להגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.	
6.7	פיתוח תשתית
א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים וקווי תקשורת חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל ו/או התקשורת בתת-קרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.	
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור (עפ"י סעי' 188 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 לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קבוצת גלעדי תכנון והנדסה בע"מ 513318477		

