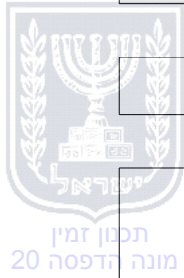


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0602961

מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח מס' 59, שכ' סיגליות, ב"ש



מחוז
מרחב תכנון מקומי באר שבע
דרום
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להתאים את מגרש 59 מתכנית מאושרת מס' 129/102/02/5 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, לתכנון מפורט של בייס יסודי.

במסגרת התכנית יבוצעו שינויים בקווי הבנין ותורחב דרך מאושרת לטובת חניון ציבורי. השינוי יאפשר לבצע את פיתוח החניה, כחלק מפיתוח התשתיות של השכונה, ללא קשר לעיתוי הביצוע של בית הספר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח מס' 59, שכ' סיגליות, ב"ש

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0602961

שטח התכנית 1.2
13.710 דונם

סיווג התכנית 1.4
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 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) 1 (6)

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
קואורדינאטה X	176467
קואורדינאטה Y	574262

1.5.2 תיאור מקום

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 סיגליות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38490	מוסדר	חלק	9	24

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



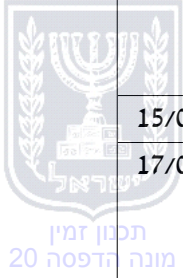
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/02/2007	1642	5629		החלפה	129 /102 /02 /5
17/08/2016	9113	7322	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0365288. הוראות תכנית 605-0365288 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	605-0365288



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוהד אלחנני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוהד אלחנני		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 34 28/03/2018	אוהד אלחנני	27/03/2018		1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 זמין
מונה הדפסה 20

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)	1	08-6206460		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בגין מנחם 1, ב"ש.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אוהד אלחנני	20857518	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6230000		roni@fe-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד צ'רניאק	826	מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	(1)		08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com

(1) כתובת: ת.ד. 1456, מיקוד 84114, ב"ש, בניין בלטק.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הקמת חניון ציבורי ושינויים בתא שטח 59 המיועד למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 2.
2. שינוי וקביעת קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
3. הוספת קומות לפי סעיף 62 א (א4).
4. הוספת זכויות בניה לצרכי ציבור לפי סעיף 62 א (א1) (6).



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	59
דרך מאושרת	1000
דרך מוצעת	500

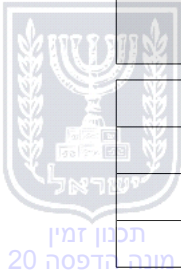
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	1,119	8.16
שטח לבנייני ציבור	12,591	91.84
סה"כ	13,710	100

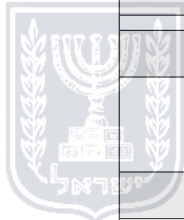
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,119.27	8.16
דרך מוצעת	1,409.59	10.28
מבנים ומוסדות ציבור	11,181.38	81.55
סה"כ	13,710.23	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	יותר כל השימושים הציבוריים כהגדרתם בחוק, כולל בית ספר יסודי. בסמכות הוועדה המקומית להקצות/לפצל/לאחד שימושים במגרשים אלו באופן שונה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	- גובה הבנין הציבורי יוגבל ל-4 קומות לכל היותר. מעל הקומה הרביעית תותר קומה טכנית למכונות ומערכות. שטח הקומה הטכנית לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחתיה. - סככות ההצללה - יהיו ע"פ דרישת מהנדס העיר. בניית הסככות תהיה ככול הניתן במרחק של 1.10 מגבול המגרש, תותר בניית סככה בקו בניין 0.0 מ' באישור מהנדס העיר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל, מדרכות, ריהוט רחוב, נטיעות, תעלות ניקוז והעברת תשתיות ציבוריות. יותרו תאורה וגינון.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תיאסר כל בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל, מדרכות, ריהוט רחוב, נטיעות, תעלות ניקוז והעברת תשתיות ציבוריות. יותרו תאורה וגינון.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תיאסר כל בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	ייעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1) 4	100	10%	20%	10%	60%	11181	59	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

יותר ניווד שטחי שירות ועיקרי ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהפך בהתאמה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר בנוסף, קומה למתקנים טכניים.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולפי תכנית בינוי ופיתוח אשר תוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת בקשה להיתר.
6.2	בניה ירוקה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
6.3	עתיקות
	כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
6.4	חשמל
	<p>1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :</p> <p>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, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>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.</p> <p>2. מתקני תקשורת: יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.5	ביוב
	פתרון הקצה לביוב הינו מט"ש באר שבע. מערכת איסוף השפכים תתוכנן בשלב תכניות מפורטות בתיאום ובאישור תאגיד המים והביוב "מי 7" ומשרד הבריאות.
6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.7	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

6.9

תשתיות

דלק:

- א. תיאסר כל נסיעת כלים כבדים מעל לקו הצינור במהלך ביצוע עבודות ולאחריו.
- ב. אין לאחסן חומרים או ציוד, לרבות הקמת עמדת התארגנות, בתחום מגבלות הבניה של קצא"א.
- ג. ייערך תיאום מול חברת קצא"א לעניין העבודות נשוא תכנית זו ויש לקבל אישור עבודה בכתב מקצא"א.
- ד. יש להותיר את רצועת קווי הדלק פנויה ופתוחה כשטח פתוח, על מנת לאשר לקצא"א ומי מטעמה, נגישות באופן רצוף לשוטף לקווי הדלק הן על מנת לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות. בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע סיורים ע"י קצא"א ואין להציב גדרות מחסומים וכדו' המונעים/מעכבים גישה לרצועה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן ביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20