

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0388967

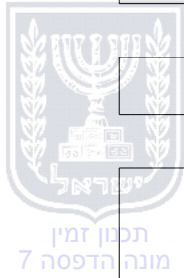
מרכז רוחני מגרש 910 רח' רינגלבלום 6 שכונה ד' ב"ש

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית זו כוללת את מגרש 910 המיועד למבנים ומוסדות ציבור לדת ונמצא ברח' רינגלבלום 6 שכי' ד' ב"ש במגרש קיים מבנה המיועד להריסה לפי תכנית 605-0179549
התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 910 את השינויים הבאים:
-הגדלת המגרש תוך שינוי יעוד הקרקע משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור לדת.
-קביעת קווי בניין עבור שטחים עיקריים ושטחי שירות.
-הוספת שטח עיקרי
-והגדלת שטחי שירות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז רוחני מגרש 910 רח' רינגלבלום 6 שכונה ד' ב"ש

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

605-0388967

מספר התכנית

1.165 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לאועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומיתלפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף
קטן 9, 62א (א) 1 (5), 62א (א) 1 (6)היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

באר שבע

קואורדינאטה X

180993

קואורדינאטה Y

575054

1.5.2 תיאור מקום

רחוב רינגלבלום, שכונה ד' מזרח, ב"ש

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	רינגלבלום	6	

שכונה

ד'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38092	מוסדר	חלק		81
38093	מוסדר	חלק	23	74, 88

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישיבים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

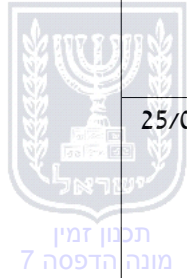
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
605-0179549	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0179549 ממשיכות לחול.	6996	3826	25/02/2015
4 /04 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /04 /5 ממשיכות לחול.	0		26/08/1976



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רינה ויגדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רינה ויגדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		05/11/2016	רינה ויגדר	22: 20 05/11/2016		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250		26/02/2018	רינה ויגדר	13: 05 24/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/06/2018	רינה ויגדר	12: 16 24/06/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית באר שבע		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	15	08-6463656	08-6463656	

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית כנסת "עץ חיים ויצא חוטר"	באר שבע	רינגלבלום	6	054-4488863		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com

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 המגרש תוך שינוי יעוד הקרקע משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור לדת, תוספת זכויות בניה וקביעת קו בניין במגרש 910 ונמצא ברח' רינגלבלום 6 שכ' ד' ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מגרש (תא שטח מס' 910) המיועד למבנים ומוסדות ציבור על חשבון שטח ציבורי פתוח לפי סעיף 62א(א1).
- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א1).
- תוספת שטחי בנייה למבני ציבור לפי סעיף 62א(א1) (6).
- שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א4).
- הגדלת תכסית קרקע לפי סעיף 62א (א9).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור לדת	910	בלוק עץ/עצים לשימור
שטח ציבורי פתוח	101	חניה
דרך מאושרת	100	מבנה להריסה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
101	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
100	דרך מאושרת	חניה
910	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	522	44.81
מבנים ומוסדות ציבור לדת	346	29.70
שטח ציבורי פתוח	297	25.49
סה"כ	1,165	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	528.91	45.39
מבנים ומוסדות ציבור לדת	443.42	38.06
שטח ציבורי פתוח	192.82	16.55
סה"כ	1,165.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	שימושים בית כנסת, כיתות לימוד לדת
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א 1. תותר הריסת מבנה קיים והקמת מבנה בית כנסת חדש. גובה של המבנה החדש - 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. 2. תותר בניית קומת מרתף למטרות עיקריות (אולם רב תכליתי) וגובהו לא יפחת מ-2.50 מ'. תותר פתיחת חלונות במרתף על תוך החצר האנגלית לפי קוי בנין המסומנים בתשריט.
ב	הוראות פיתוח 1. לא תותר בניית גדרות למעט קירות תומכים וגדרות בטיחות בהפרשי גובה 2. תובטח גישה לנכים ע"י בניית רמפה בכניסה מבנה
ג	עיצוב אדריכלי 1. חומר גמר יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי / אבן) או שילוב ביניהם. 2. חומרי גמר ועיצוב אדריכלי של הבניין יותאמו וייאשרו ע"י מהנדס העיר. 3. מתקנים טכניים הנמצאים על הגג יוסתרו ע"י מעקה עד גובה 1.80.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים גינון ציבורי
4.2.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח א בשטח ציבורי פתוח יותרו מעבר, שהייה ופעילויות פנאי של הולכי רגל, גינון, מצללות, מתקני גן ציבוריים ב תנאים למתן היתרי בניה תנאי לפיתוח שצ"פ יהיה אישור תכנית העיצוב האדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי על ידי מהנדס העיר ג תשתיות תותר בניית תשתיות תת קרקעיות בלבד למעט פילרים לשרות ומדידה
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים דרך ציבורית
4.3.2	הוראות דרכים וחניות א 1. תוואי ורוחב הדרך לפי מסומן בתשריט. 2. שינויים גאומטריים ופירוק אבן שפה בתחום הדרך לצורך הקמת מקומות חניה עבור בית כנסת

דרך מאושרת	4.3
יהיה בהתאם לנספח בינוי והסדרי חניה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	ציד-י-ימני	ציד-י- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור לדת	443	420	120	270	45	855	72	10	2	(1)	(1)	(1)	(1)

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

מספר מקומות חנייה תהיה לפי תקן חנייה התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
תותר חנייה בתחום דרך ציבורית.

6.2

חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו.
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו.
אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה.
אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.3

פיקוד העורף

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

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.
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. תנאי למתן היתר בנייה תהיה הריסת בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתכנית.

6.5

תשתיות

ביוב, ניקוז ואספקת מים, 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, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.6

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה 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

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה

