

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0646588

הארכת דרך בין רח' יהודה הלוי לרח' בצלאל, שכ' ב', באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	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

התוכנית מקצה יעוד קרקע של דרך המחבר בין רחובות בצלאל ויהודה הלוי, שכי ב', בבאר שבע. הדרך נמצאת בצמוד לבי"ס נתיבות יורם, היא מגבירה את הקישוריות בשכונה, נועדה ליצור חיבור בין פנים השכונה לרחוב יהודה הלוי ומאפשרת גישה למגרש סמוך המיועד לאזור מגורים מיוחד. בנוסף התכנית קובעת שימושים ומגדילה את זכויות הבניה במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הארכת דרך בין רח' יהודה הלוי לרח' בצלאל, שכי ב', באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 605-0646588

1.2 שטח התכנית 15.474 דונם

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) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 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	179833
קואורדינאטה Y	573773

1.5.2 תיאור מקום

חיבור בין רחוב בצלאל ליהודה הלוי, בסמוך לבית ספר נתיבות יורם.

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	הרצל		
באר שבע	יהודה הלוי		

שכונה שכונה ב', באר שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38057	מוסדר	חלק	36-37	35
38071	מוסדר	חלק	96-97	

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
137 / 102 / 02 / 5	401
29 / 169 / 03 / 5	96

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/2004	3817	5324	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 137 ממשיכות לחול.	שינוי	137 / 102 / 02 / 5
23/06/1985	2726	3215	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 42. הוראות תכנית 5 / 02 / 102 / 42 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	42 / 102 / 02 / 5
20/12/2015	2061	7168	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0182014. הוראות תכנית 605-0182014 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	605-0182014
17/08/2016	9113	7322	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0365288. הוראות תכנית 605-0365288 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	605-0365288
02/02/2004	1820	5270	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 169 / 29 ממשיכות לחול.	שינוי	29 / 169 / 03 / 5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 14 16/10/2019	מרק ולדמן	16/10/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	18: 17 14/01/2019	יואב אבריאל	14/01/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	באר שבע	(1)		08-6840600	08-6464383	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין, ת.ד. 15 באר שבע 84100.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשטח התוכנית קרקע בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב אבריאל		יואב אבריאל תכנון ערים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393		y.a.urban.planning@gmail.com
מודד	מודד	יבגני ברודסקי	1230		באר שבע	(1)	ב 28	054-3353232		1230bev@sur.co.il
	יועץ תחבורה	מרק ולדמן	49007		עומר	(2)		054-8085001		mark.valdman@taieb-eng.co.il

(1) כתובת: יצחק רגר, 28 באר-שבע.

(2) כתובת: בניין 6D, פארק התעשייה עומר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

הארכת דרך לצורך גישה למגרש סמוך וחיבור בין רחוב יהודה הלוי לרחוב בצלאל בבאר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הארכת דרך לפי סעיף 62א(א)(2).
2. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. קביעת מבנה להריסה לפי סעיף 62א(א)(19).
4. הגדלת שטחי בניה למבנים לצרכי חיבור והוספת שימושים לצרכי חיבור. לפי סעיף 62א(א)(1)(6).
5. קביעת או שינוי בגובה הבניה לפי סעיף 62א(א)(4).
6. שינוי הוראות בינוי. 62א(א)5.
7. הגדלת תכסית 62 א (א)9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	96
דרך מאושרת	1000
דרך מוצעת	1101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	96
להריסה	דרך מוצעת	1101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	96

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	194	1.25
מגורים בצפיפות גבוהה	205	1.33
ש.צ.פ.	249	1.61
שטח לבניני ציבור	14,826	95.81
סה"כ	15,474	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	146.81	0.95
דרך מוצעת	2,115.51	13.67
מבנים ומוסדות ציבור	13,212.03	85.38
סה"כ	15,474.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת בית ספר, גינות, ומבני עזר כגון: שירותים ציבוריים, מחסני גינון, מרחבים מוגנים, חדרי טרפו וביתן שומר.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	1. מגדיר שטח לסלילת כבישים וישמש גם למעברים, נטיעות ומעברי תשתית 2. מגדיר תוואי הדרך רוחבה או הרחבתה, ויהיה לפי המסומן בתשריט
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	מדרכות, מיסעות, ריהוט רחוב, גינון, חניה, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות. תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. לא תותר כל בניה בתחום הדרך. תותר הקמת מעברי ניקוז לפי הצורך.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח 1. בהתאם לעקרונות נספח התנועה- רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט. 2. המתקנים יבנו מחומרים עמידים. 3. נגר עילי יופנה להשקיית צמחיית רחוב. 4. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובאישור מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	15	60	5	(1) 25	120	13212	מבנים ומוסדות ציבור	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות כוללים: מתקנים טכניים, מקלט ומחסנים.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר באר שבע.</p> <p>2. החניה של מגרש המיועד למבנים לצרכי ציבור תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה של תכנית מתאר באר שבע.</p>
6.2	חשמל
	<p>איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל -</p> <p>לא ינתן היתר לבניה בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.</p> <p>ג. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ד. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.</p> <p>כבל אורירי מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:</p> <p>ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>* במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון חלוקה - 1.00 מ' מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל:</p> <p>2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים. 3. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>4. עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים ונטיעות.</p> <p>התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת המים, לפי דרישת הועדה המקומית. ביוב- כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה המקומית. תכנית איסוף, סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ובאישור משרד הבריאות. ניקוז- הועדה המקומית רשאי לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה למעבר גשמים או מי ביוב ואין לבנות על קרקע זו בניין או לעשות עבודה, פרט לעבודות הנדרשות</p>

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	לביצוע ניקוז הביוב והתיעול. כל עבודות התשתית יבוצעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות. אשפה- פינוי אשפה יעשה במסגרת הרשות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.4	שמירה על עצים בוגרים
	מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית, התכנית תכלול התייחסות לכל מרכיבי הפיתוח והתשתיות למתחם לגביו מבוקש ההיתר, תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון פרטי קווי חשמל ובחינה סייסמית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה כפיפות להנחיות הסביבתיות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרוך המוסמכות, תנאי לאכלוס (מתן טופס 4) הינו ביצוע התכנית בפועל.</p> <p>ה. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקולוגי סביבתי, לפי מדיניות עיריית באר שבע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 26