

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0706945

מגרש לבניני ציבור ברח' האיסיים 9, שכ' ד', באר שבע

מחוז

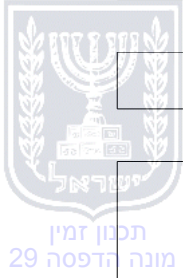
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

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 זו כוללת את חלקה מס' 1 על פי תרש"צ מס' 4/04/1 חלק 3 המיועדת לאזור בנייני ציבור נמצאת בשכונה ד' סמוך לפארק שני אליהו בבאר שבע. במגרש קיימים ביי"ס " שחר " לילדים בעלי מוגבלויות, ביי"ס " אוצר החיים " וגן ילדים.

בחלקה זו קיימת אי התאמה בין מצב תכנוני על"י תכנית מאושרת לבין מצב בנוי.

התכנית הנדונה מציעה לעשות:

- איחוד מגרשים ללא שינוי שטחים

-הגדלת זכויות בניה

-הגדלת תכסית קרקע מרבית

-קביעת קווי בניין

-קביעת גובה הבניה מקסימלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש לבניני ציבור ברח' האיסיים 9, שכ' ד', באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0706945

1.2 שטח התכנית 14.931 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 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	180088
קואורדינאטה Y	575093

1.5.2 תיאור מקום

מגרש לבניני ציבור ברח' האיסיים 9, שכל ד', 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	האיסיים	באר שבע

שכונה שכונה ד'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38079	מוסדר	חלק		1

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/08/2016	9113	7322	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0365288. הוראות תכנית 605-0365288 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	605-0365288
16/12/1982	405	2874	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /131 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /131 /03 /5
02/06/1965		1177	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /04 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /04 /1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סבטלנה כזנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלנה כזנלסון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 18 15/07/2020	גילי אמסילי	21/12/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 38 16/07/2020	סבטלנה כזנלסון	04/12/2018		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		וועדה מקומית	באר שבע	בגין מנחם (1)	1	08-6463732	08-6464983	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר מנחם בגין 1, ב"ש.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				וועדה מקומית	באר שבע	בגין מנחם (1)	1	08-6463777	08-6464983	

(1) כתובת: ככר מנחם בגין 1, ב"ש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכלית	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מתכנן תחבורה	יועץ תחבורה	גילי אמסילי	17635798		באר שבע	מבצע נחשון	59	050-7211738		giliamsili@w alla.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאה (גינה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	08-6441170		negev- medidot@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

איחוד מגרשים המיועדים לאזור לבנייני ציבור, הגדלת זכויות בניה ותכסית מרבית, קביעת קווי בנין והגדלת גובה הבניה בחלקה מס' 1 (תא שטח מס' 100) ברח' ברח' האיסיים 9, שכל'ד, באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1. איחוד מגרשים ללא שינוי שטח לפי סעיף 62(א)(1)
2. הגדלת זכויות בניה לשטח לבנייני ציבור לפי סעיף 62(א)(1)(6)
3. שינוי תכסית מרבית לפי סעיף 62(א)(9)
4. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62(א)(4)
5. קביעת או שינוי בגובה הבניה לפי סעיף 62(א)(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

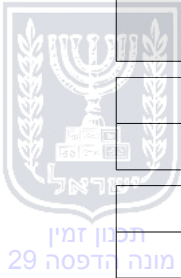
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	100	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מבנים ומוסדות ציבור	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	14,981	100
סה"כ	14,981	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	14,931.69	100
סה"כ	14,931.69	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	יותרו כל השימושים כהגדרתם בחוק, וכן בית ספר, גן ילדים, גינה קהילתית/חווה עירונית. ומבני עזר כגון: שירותים ציבוריים, מחסני גינון, מרחבים מוגנים וביתן שומר.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>במגרש הנ"ל תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת מבני ציבור בגובה של עד 3 קומות. 2. גובה קומה לא יעלה על 4 מ' ברוטו. גובה הבנין ימדד מפני הכניסה הקובעת לבנין. מעל לקומה העליונה תותר בנית קומה טכנית למערכות. גובה מירבי לבנין ציבור יהיה עד 15 מ' ברוטו כולל קומה טכנית. 3. כל הגגות יהיו גגות שטוחים- יותרו גגות משופעים אך לא תותר בניית גגות רעפים. 4. קולטי השמש ודודי מים יהיו מוסתרים משלושת הצדדים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה. מערכת מיזוג האוויר תהייה חלק מהבקשה להיתר בניה. יחידות מיזוג האוויר יוסתרו על ידי מסתורים בהתאם לעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מזגני חלון על קירות המבנה. 5. 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. עיצוב אדריכלי 6. התוספות ייבנו מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית (טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
													שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	3	15	60	150	30 (1)	120	14932	100	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, קו בנין 0.00 מ' עבור סככות הצללה בלבד.











תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.1 הוראות בינוי</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>סככות ההצללה - יהיו ע"פ דרישת מהנדס העיר. בניית הסככות תהיה ככול הניתן במרחק של 1.10מ' מגבול המגרש, תותר בניית סככה בקו בניין 0.00 מ' באישור מהנדס העיר</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.2 חניה</p> <p>1. החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן ההיתר. 2. מותרת כניסה משותפת למגרש המאפשרת גישה מעבר דרך ביי"ס " שחר " כדי לפתח מגרש חנייה למורים לבי"ס " אוצר החיים ". בתיאום ואישור אגף תנועה עיריית באר שבע</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.3 חשמל</p> <p>חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי 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: - קו חשמל מתח נמוך במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק 5 מ' מתחיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מיצע) במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <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 לביצוע ניקוז הביוב והתיעול. כל עבודות התשתית יבוצעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות. אשפה- פינוי אשפה יעשה במסגרת הרשות המקומית .</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.6 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתר בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה. מבנים המסומנים להריסה לא תהווה תנאי לקבלת היתר בניה למבנים אחרים במגרש.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.8 תשתיות</p> <p>ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד', יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר- שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה על חשבונו, בתיאום</p>

6.8	תשתיות
	<p>עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>כל קווי התשתיות, בתחום התוכנית לרבות רשתות מתח גבוה ונמוך, רשתות תקשורת וכו', תהיינה תת קרקעיות. תחנות טרנספורמציה יבנו בתוך המבנים או בהמשך ישיר להם כחלק אינטגרלי מהמבנים. וממסגרת שטחי השירות המותרים בהתאם לסעיף 12. מעבר וחיבור תת קרקעי של תשתיות בקומת המרתף העליונה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>

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

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

7. ביצוע התכנית

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

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

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29