

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0831883

הרחבת דרך רחוב גלעד, שכ' ד', באר שבע

מחוז

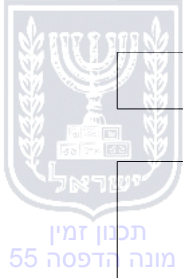
דרום

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 מהווה מסגרת תכנונית ליצירת דרך גישה תנועתית להליך התחדשות עירונית המקודם במקביל ברחוב גלעד, שכונה ד' בבאר שבע.  
בסביבה קיימים מתחמים עם מעברים צרים להולכי רגל וכלי רכב ולכן התכנית מציעה שינוי יעודים משביל, שצ"פ וחלק ממגורים ב' ליעוד דרך משולבת ללא שינוי בזכויות הבנייה ביעוד המגורים באמצעות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת דרך רחוב גלעד, שכל'ד, באר שבע

מספר התכנית 605-0831883

1.2 שטח התכנית 2.007 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי  
 באר שבע  
 קואורדינאטה X 180438  
 קואורדינאטה Y 575408

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' הגלעד, שכונה ד' בבאר 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	גלעד	43	

שכונה שכונה ד

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38073	מוסדר	חלק	1, 168, 189	

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 55



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 55

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
09/11/1997		256	4582	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /138 /7 ממשיכות לחול.	החלפה	17 /131 /03 /5
19/06/1977			2335	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /138 /7 ממשיכות לחול.	החלפה	3 /138 /03 /5
05/11/1981		172	2760	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /138 /7 ממשיכות לחול.	החלפה	7 /138 /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			גוסטב שאול קנר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גוסטב שאול קנר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	11: 17 26/09/2021	אילן אזוט	20/02/2022	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 56 17/09/2021	גוסטב שאול קנר	17/09/2021		1: 250	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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, לאונילה סבצ'ינקו			באר שבע	גלעד (1)	43	054-9363138		
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6840600	08-6280244	tamarf@br7.org.il
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (2)	4	03-9533333	03-9533333	
	פרטי	אליהו אברהם			באר שבע	גלעד (3)	43	077-7090027	077-7090027	
	פרטי	מרגריטה אברהם			באר שבע	גלעד (3)	43	077-7090027	077-7090027	
	פרטי	הרצל חגי'י			באר שבע	גלעד (4)	43	054-7147741		
	פרטי	אברהם כהן			באר שבע	גלעד (5)	43	052-8190146		
	פרטי	שולה כהן			באר שבע	גלעד (5)	43	052-8190146		
	פרטי	רחל לוי (פרץ)			באר שבע	גלעד (6)	43	054-3062437	054-3062437	
	פרטי	דוד פרץ			באר שבע	גלעד (7)	43	050-4918690		

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: דירה 4.
- (2) כתובת: דירה מס' 1 ודירה מס' 6..
- (3) כתובת: דירה 3.
- (4) כתובת: דירה 7.
- (5) כתובת: דירה 5.
- (6) כתובת: דירה 2.
- (7) כתובת: דירה 8.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	03-9533333	03-9533333	

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	גוסטב שאול קנר	40447		הרצליה	אריק איינשטיין (1)		074-7025394	09-9516187	skaner@skaner.co.il
	מודד	אילן אזוט	1301	אאג אזוט בעמ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6497574	08-6497574	azutar@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	אילן אזוט	1301	אאג אזוט בעמ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6497574	08-6497574	azutar@netvision.net.il

(1) כתובת: אריק איינשטיין 34 דירה 184 הרצליה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

יצירת מסגרת תכנונית עבור דרך גישה למגורים ברחוב גלעד, שכונה ד', באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודים שביל, שצ"פ וחלק ממוגרים ב' ליעוד דרך משולבת.
2. קביעת שימושים מותרים ביעודים השונים
3. קביעת זכויות בנייה, קווי בניין מגבלות והנחיות בניה.
4. קביעת תנאים להליך הרישוי
5. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.
6. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ועל עצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
שטח ציבורי פתוח	168
דרך משולבת	3, 2
שביל	189

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	2
להריסה	מגורים ב'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	168
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	168
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	3, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	189
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	168

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	1,023	50.97
ש.צ.פ.	827	41.21
שביל	157	7.82
<b>סה"כ</b>	<b>2,007</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	385.76	19.24
מגורים ב'	1,023.04	51.02
שביל	82.27	4.10
שטח ציבורי פתוח	514.01	25.64
<b>סה"כ</b>	<b>2,005.09</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> לאפשר תוספות לבנייה רוויה ללא תכנית בינוי לאזור מגורים ב', תוך מתן מגבלות וזכויות בנייה, כמון זמין מונה הדפסה 55. ע"פ הוראות תכנית 17/131/03/5.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מיועד לגינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבורי. 2. גינון, ריהוט, גן תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים. 3. מתקנים לספורט, פנאי ומשחק ילדים. 4. שבילים לרכבי אופנים והולכי רגל. 5. כניסה לרכב חרום ו/או תשתיות תת קרקעיים וניקוז. 6. מצללות(פרגולות) וגשרים להולכי רגל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. השטח המיועד לפיתוח נופי יפותח על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. ב. תינתן כניסת רכב חירום ו/או אחזקה באישור מיוחד שיינתן ע"י הוועדה המקומית שמקומות תכנון זמין מונה הדפסה 55. ג. סככות הצללה יהיו ע"פ דרישת מהנדסת העיר. ד. בניית הסככות תהיה ככול הניתן במרחק של 1.10 מגבול המגרש. תותר בניית סככה בקו בניין 0.0 מ' באישור מהנדסת העיר.
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל. 2. חניה. 3. הנחת תשתיות על ותת קרקעית. 4. התקנת תאורת רחוב, ריצוף וגינון.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> 1. בתחום הדרכים לא תותר כל בניה, רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט. רוחב זכות הדרך כמסומן בתשריט. 2. נטיעות עצים: א. במדרכות יינטעו עצי צל נשירים, ליצירת רצף הצללה של 30% לפחות משטח המדרכה. ב. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.ם. 3. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.

<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<p>4. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך הדרך, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>5. נגר עילי יופנה להשקיית צמחיית רחוב.</p> <p>6. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובאישור מהנדס העיר.</p>	
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>א. שביל מעבר להולכי רגל, לאופניים ולרכב תחזוקה.</p> <p>ב. גינון, ריצוף, ריהוט רחוב ותאורה.</p> <p>ג. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות כולל מערכת ביוב ראשית.</p>	
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. רוחב השבילים יהיה כמסומן בתשריט</p> <p>2. גידור: השביל יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>3. נטיעות: תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	1023	1	מגורים ב'	מגורים ב'		
0 (3)	3 (2)	4	3	1120	960 (1)	160	168	שטחים פתוחים	שטח ציבורי פתוח		
			1		51.4 (4)	514					

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה לתא שטח 1 עפ"י תבע תקפה מס' 17/131/03/5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבנייה המוצעות חושבו על פי תכנית מאושרת מס' 17/131/03/5, תכנית זו אינה משנה זכויות בנייה לתכנית המאושרת.

(2) דרומי.

(3) לכיוון צפון לשצ"פ.

(4) השטח עבור השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 לא כולל סככות הצללה. תוספת שטחים למטרה עיקרית עבור סככות הצללה תיעשה בהתאם לדרישת מהנדסת העיר (לפי תכנית מתאר מס' 0365288 - 605).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה	חנית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרשים וע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה .
6.2	חלוקה ו/ או רישום	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימון ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה .
6.3	שמירה על עצים בוגרים	עץ בוגר לשימור . מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
6.4	תנאים למתן היתרי איכלוס	תנאי לאכלוס בשלב א' ביצוע כביש אספלט זמני לפני בניה במגרש השכן . שלב ב' הפיכת כביש זמני לדרך משולבת.
6.5	תנאים בהליך הרישוי	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור תוכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.</li> <li>2. אישור תוכנית פיתוח למגרש , לאישור ע"י הוועדה המקומית.</li> <li>3. אישור משרד הבריאות לעניין פתרון ביוב, הספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</li> <li>4. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית לא תהווה תנאי קבלת היתרי הבנייה לעבודות פיתוח ודרך משולבת .</li> <li>5. הצגת פתרון חניה מאושר על ידי מחלקת התנועה של עיריית באר שבע.</li> <li>6. עריכת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין .</li> </ol>
6.6	תשתיות	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת 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, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל.</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</li> <li>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</li> <li>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</li> <li>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</li> </ol> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p> <p>ד. ביוב- המבנים הקבועים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש מי שבע או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.</p>



<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי

