

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0986612

מרכז רוחני "פקודת אלעזר" מתחם קורצ'אק, באר שבע



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005146514/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לאפשר הקמת מרכז רוחני במגרש מס' 300B המיועד למבנים ומוסדות ציבור, מתחם קורצ'אק, באר שבע.

הסביבה מאופיינת במבני מגורים, ומצויה סמוך למרכז קליטה יעלים בשכונה ה' מצידו הדרומי נמצא בית ספר שכונתי ומצידו הצפוני נמצאים מגדלי קורצ'אק בבניה. התכנית מציעה להקים מרכז רוחני שיכלול שימושים הכוללים מקווה, אולם תפילה ולימוד, בית הכנסת ומעונות יום.

התכנית תאפשר שינויים הבאים:

- תוספת זכויות בנייה הכוללים מ 50% מעל הקרקע ל 100% מעל הקרקע,
- קביעת זכויות תת קרקעיות
- שינוי גובה בינוי על יד תוספת קומה מעל הקרקע
- שינוי קו בנין אחורי מ 5 מ' ל 3 מ' וקביעת קווי בניין תת קרקעים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז רוחני "פקודת אלעזר" מתחם קורצ'אק, באר שבע

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

605-0986612

מספר התכנית

1.924 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (ג)

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	179045
קואורדינאטה Y	573474

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם קורצ'אק, מגרש מס' B300 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, סמוך למרכז קליטה יעלים.

### 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

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38068	מוסדר	חלק		1-2, 42-43
38069	מוסדר	חלק		121

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
300B	605-0181040

### 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	פרק	תאריך
<u>605-0365288</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-605-0365288. הוראות תכנית 605-0365288 תחולנה על תכנית זו.	7322	9113		17/08/2016
<u>605-0145763</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-605-0145763. הוראות תכנית 605-0145763 תחולנה על תכנית זו.	11000	2362		26/12/2022
<u>605-0181040</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית-605-0181040. מספר ילקוט פרסומים : 8113 מספר עמוד בילקוט פרסומים : 7641 תאריך : 14/02/2019	0			



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 31 15/03/2023	ישראל מסילטי	15/03/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	15: 52 25/06/2023	ישראל מסילטי	21/06/2023	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית באר שבע	באר שבע			08-6463666	08-6464922	meravm@br7.org.il

הערה למגיש התכנית:

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

**1.8.2 יזם**

**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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	גבעת ברנר	גבעת ברנר		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633		באר שבע	יהודה הנחתום (1)		08-6282860	08-6239834	mail@erezme d.com

(1) כתובת: ת.ד. 3124.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 להקמת "מרכז רוחני" במגרש מס' 300B, מתחם קורצ'אק, באר שבע. שינוי לתכנית מס' 605-0181040 במגרש מס' 300B המיועד למבנים ומוסדות ציבור, ברחוב קדושי בגדד 12, שכונה ה', באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה ע"פ סעיף 62 א (ג) לפי תכנית כוללנית.
2. שינוי גובה בינוי ע"פ 62 א (ג) לפי תכנית כוללנית.
3. הוספת זכויות מתחת למפלס הכניסה ע"פ סעיף 62 א (ג) לפי תכנית כוללנית.
4. שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62 א (א) (4).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	300B		מבנים ומוסדות ציבור	300B
			מבנה להריסה	

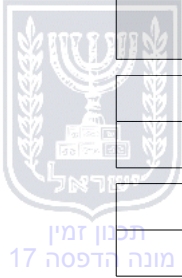
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,927.84	100
סה"כ	1,927.84	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,924.05	100
סה"כ	1,924.05	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבנים : למוסדות חינוך, מוסדות קהילה ודת, מוסדות בריאות, מעונות יום ו/או כל מוסד ציבורי נצרך ע"פ דרישת הרשות המקומית. בנוסף יותר : גינון, נטיעות, מצללות, ריהוט גן ועמודי תאורה, מתקנים לספורט, פנאי ומשחקי ילדים, שטח נוי, תשתיות על ותת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מחסנים-</p> <p>א. לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובחצרות, מחסנים יותרו רק כחלק מהמבנה והכניסה אליהם תהיה מתוך המבנה בלבד.</p> <p>2. מפלס מבנים-</p> <p>מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוה מבין השנים.</p> <p>3. מצללות-</p> <p>המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י גורם סטטורי מוסמך.</p> <p>4. צורתו ומראהו של הבניין-</p> <p>חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו אבן בכל עיבודיה, טיח, עץ, זכוכית, אלומיניום, או שילוב ביניהם, סה"כ שטח חיפוי האבן בחזיתות לא יפחת מ-70%.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>גגות הבניינים יהיו שטוחים, ניתן, אך לא חובה לשלב גגות משופעים בשיפוע שלא יעלה על 40% משטח הגג. גמר גג שטוח יהיה מכוסה חצץ לבן או כל פתרון הנדסי אחר שיאושר ע"י גורם סטטורי מוסמך.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה למבני ציבור תהיה בתחום הדרך.</p>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	16	50	2727	120	680	257	1670	1927	300B	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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. אישור תכנית בינו ופיתוח בקני"מ 100:1.
5. היתרי בניה ינתו ע"י ועדה מקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.

### 6.2 ניקוז

1. נדרש לתכנן אזורי השהיית מי נגר בתוך המתחם, אותם ניתן יהיה לשלב עם אזורי גינון ו/או מאגרי מים תת קרקעיים (לפי הצורך על לפי חישוב בנספח ניהול הנגר). אזורים אלה ימוקמו באזורים נמוכים של המגרש עם אפשרות גלישת עודפי מים באופן עילי לשטח ציבור. עודפי מים משטחי השהייה ינוקזו לקולטן/מאגר מים שיחוברו למערכת ניקוז עירונית בצינור ויסות בקוטר קטן כך שלא יעמיס על מערכת ניקוז העירונית בעת הסופה.
2. ניקוז גגות ומרפסות נדרש לחבר בצנרת ניקוז תת קרקעית לאזורי השהיית מי נגר.
3. שטחים פתוחים יתנקזו באופן עילי לשטחי השהיית מי נגר.
4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

7 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17