

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/04/2024

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

20/06/2024

תכנית מס' 605-1134139

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מגורים ברח' גולומב 12, באר שבע



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005253204/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית להתחדשות עירונית במגרש ברחוב גולומב 12, בשכונה ג' בבאר שבע. המגרש נמצא בחלקה המזרחי של השכונה בקרבת צירי תנועה מרכזיים כגון רח' וינגייט ורח' השלום. יעוד הקרקע על פי התכנית החלה במקום שמספרה 7/108/03/5 הינו "אזור מגורים ב" ובמגרש קיים מבנה מגורים דו-קומתי (4 יח"ד בכל המגרש). בהתאם ל"מדיניות התחדשות עירונית למגרשי טיפוס "ארלוזורוב" שכונה ג'", תכנית זו משנה את ייעוד הקרקע למגורים די' ומציעה הריסה של המבנה הקיים והקמה של מבנה מגורים בן 7 קומות הכולל חניה תת-קרקעית, קומת קרקע עם חניה ומעליה 6 קומות מגורים, כאשר הקומות העליונות בנסיגה מהחזית הקדמית בהתאם להנחיות מסמך המדיניות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' גולומב 12, באר שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1134139

1.2 שטח התכנית 0.737 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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 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

181118 קואורדינאטה X

573691 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

בין רחוב גולומב ממזרח ובית ספר "נטעים" ממערב

### 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
	12	גולומב	באר שבע

שכונה שכונה ג'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38029	מוסדר	חלק	13	

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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
26/12/2022		2362	11000	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605- 0145763. הוראות תכנית 605-0145763 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>605-0145763</u>
08/10/1964		111	1117	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 7/108/03/5.	החלפה	<u>7 /108 /03 /5</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון פליישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון פליישר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 44 13/06/2024	רון פליישר	13/06/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח חניה	12: 44 13/06/2024	עביר סעיד	13/06/2024	1	1: 250	רקע	חניה
לא	מצב מאושר	16: 02 13/03/2024	רון פליישר	13/03/2024	1	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
	פרטי	לוטם זינו		מונסטון סטאר בע"מ	באר שבע	הרב עדני	60	052-6550055		lotem@bet- aful.co.il
	פרטי	גזינה שחף			באר שבע	גולומב	12	058-4222788		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לוטם זינו		מונסטון סטאר בע"מ	באר שבע	הרב עדני	60	052-6550055		lotem@bet-aful.co.il

**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	רון פליישר	88202	רון פליישר וגולן הדרי אדריכלים	תל אביב- יפו	השוק	31	03-6814285		Golan@ronfl- eisher.co.il
מודד	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	רהט	אלאנבאר	25	08-6652088	08-6652099	H_negev@01- 7.net.il
תנועה	יועץ	עביר סעיד	79570	ח.פ. פתרונות הנדסה ובטיחות בע"מ	הרצליה	גלגל הפלדה	20	073-3744030		abir@safety- sol.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 להתחדשות מגרש מגורים ברחוב גולומב 12 בבאר שבע, באמצעות הריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות מעל קומת מרתף.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מ"אזור מגורים ב" ל"מגורים ד".
- ב. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים וגדרות.
- ג. קביעת זכויות בנייה.
- ד. קביעת השימושים והתכליות המותרות.
- ה. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, הסדרי תנועה וחנייה.
- ו. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- ז. קביעת קווי בניין.
- ח. קביעת מספר קומות וגובה מירביים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

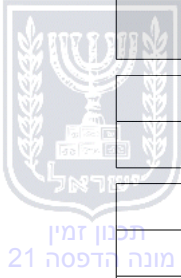
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
34		מגורים ד'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
34	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לכריתה
34	מגורים ד'	להריסה
34	מגורים ד'	מבנה להריסה

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	737	אזור מגורים ב'
100	737	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	731	מגורים ד'
100	731	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תותר הקמת מבנה של עד 7 קומות מעל קומת מרתף:</p> <p>קומת הקרקע כוללת מבואה, חניה ושטחי שירות ומעליה 4 קומות מגורים טיפוסיות, קומה 5 ששטחה עד 85% משטח הקומה הטיפוסית וקומה 6 ששטחה עד 70% משטח הקומה הטיפוסית.</p> <p>ב. מספר הדירות המירבי לקומה הינו 5. קומה טיפוסית תכלול תמהיל דיור מגוון הכולל דירות גדולות לשותפים/משפחות לצד דירות ליחיד/זוג.</p> <p>ג. מרפסות בקומות 1-4 תותר בליטת מרפסות מקו הבניין הקדמי עד 1.20 מטר. לא תותר בליטה כאמור מקווי הבניין לצדדים ולאחור. בקומות 5 ו-6 יותרו מרפסות גג בלבד ללא בליטה מקו הקומה שמתחת.</p> <p>ד. יאסר גידור של המגרש בחזית הקדמית (רח' גולומב).</p> <p>ה. השטח העיקרי הממוצע של יחידות הדיור יהיה בין 75 ל- 80 מ"ר.</p> <p>ו. שטחן של לפחות 6 יחידות דיור יהיה עד 68 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>ז. הקומות העליונות בבניין יתוכננו בנסיגה מלאה מהחזית לרחוב.</p> <p>ח. בריכת שחיה:</p> <p>1. תותר הקמת בריכה פרטית בקומת הגג בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. תקן החניה יהיה כלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ליח"ד הקטנות מ 45 מ"ר בלבד יינתן פטור מתקן חניה. (בכל מקרה יינתן פטור של עד 5 דירות)</li> <li>- ליח"ד בגודל בין 45-75 מ"ר יתוכננו חניות בתקן מופחת 1: 0.5</li> <li>- ליח"ד גדולות מ 75 מ"ר יתוכננו חניות בתקן 1: 1</li> <li>- יתוכננו חניות לדו גלגלי (מנועי / לא מנועי) וחניות נגישות.</li> </ul> <p>ב. חניות יתאפשרו בקומת הקרקע ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. גישה לחניה תת קרקעית תבוצע ברמפה.</p> <p>ד. שיפוע רמפת הירידה לחניה לא יחל בתחום המרווח הקדמי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	(4)	1	7	28	28	(3) 65	3462	(2) 620	0	742	(1) 2100	737	34	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
104 (5)	34	מגורים	מגורים ד'

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

### הוראות טבלה 5:

א. יותר ניוד זכויות בניה מעיקרי לשירות.

ב. לא יותר ניוד שטחי בנייה שנקבעו מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.

ג. קומת יציאה לגג וחדרי מערכות לא תיחשב במניין הקומות.

ד. זכויות בנייה שלא ניתן לממש תחת מגבלות קווי הבניין והוראות הבינוי יתכלו.

ה. קווי בניין למרתף: קו בניין קדמי 2 מטר, קווי בניין לצדדים ולאחור 0 מטר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לנייד שטחים עיקריים למגורים לטובת שטחי שירות עבור המגורים.

(2) שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מיועדים למבואות למגורים, מתקנים טכניים, מחסנים וחניות.

(3) תכסית בתת הקרקע עד 85%.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) לא ניתן לנייד שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לטובת מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

א. תנאים להגשת בקשה להיתר:

1. אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, אשר תכלול:  
א. גובה קרקע טבעית וסופית ומפלסי קירות תומכים, ככל שיידרשו.

ב. מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח שטח, פתרונות לתשתיות, פתרונות לאשפה, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע. התכנון יכלול, בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב הגדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכיו"ב.

ג. הוראות לטיפול במרחב הציבורי: התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן, מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות תשתית כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה, עמודי תאורה, הנחיות למיקום נטיעות עצים וכיו"ב.

ד. הוראות לטיפול בחזיתות המבנים: הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות, חומרי גמר ופרטי גמר של חזיתות הבניינים, הוראות עיצוב.

ה. מיקום רחבות כיבוי אש, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, מיקום מבנים, פילרים, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות ציבוריות.

ו. קביעת הוראות לעניין תכנון והקמת חדר שנאים ומיקומו, פרטי קווי חשמל, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, הכל בהתאם לצורך ולאחר היוועצות עם חברת החשמל.

2. הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא יותר פיצול היתרים.

3. בקשה להיתר בנייה ראשון תכלול הריסה של כל המבנים והגדרות הקיימים, ביטול קווי תשתית קיימים או העתקתם.

4. בקשה להיתר בנייה ראשון תכלול הצגת אמצעי ניהול הנגר לאחר היוועצות עם מהנדס הרשות המקומית.

5. בקשה להיתר בנייה תכלול התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה בהתאם להנחיות שאושרו בוועדה המקומית ו/או בהתאם לתקנות, לפי הדרישות המחמירות מביניהן.

ב. תנאים לאישור תחילת עבודה:

1. הגשה של הצהרת בעל ההיתר בדבר האומדן הצפוי של פסולת בניין, כולל עודפי עפר, אופן הטיפול בפסולת הבניין ויעד הפינוי של עודפי עפר, תוך צירוף אסמכתאות בהתאם לאופן הטיפול בפסולת (הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת, הסכם התקשרות עם בעל מערך מיון, גריסה ומחזור, וכיו"ב).

ג. תנאים לתעודת גמר:

1. הצגת אישור בדבר כמויות פסולת הבנייה ועודפי העפר שפוננו לאתר פינוי פסולת מורשה, בצירוף אסמכתאות. ככל שלא בוצע פינוי של פסולת מהאתר או שפסולת הבנייה מוחזרה באתר, יעביר בעל ההיתר דיווח על כך לרשות הרישוי. ככל שכמות הפסולת שנוצרה בפועל בעקבות העבודות גבוהה מהכמות שהיתה צפויה בעת קבלת אישור תחילת עבודות, על בעל ההיתר לסלק גם פסולת זו, ולהציג לרשות הרישוי אישור מהאתר המוסדר גם על קליטת פסולת זו. תעודת הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה רשות הרישוי כי אתר העבודה נשוא ההיתר נקי מכל פסולת.

2. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת מתקן השנאה, ככל שיידרש, יהיה קבלת אישור הפעלה

<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>מהממונה במשרד להגנה"ס. 3. הצגת פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בהיתר, במטרה להבטיח פעילות מיטבית שלהם. הפרוטוקול יפרט, בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע הפעולה.</p>	
<p><b>6.2 תשתיות</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית (למעט מתקנים סולריים) יהיו תת קרקעיים. ב. העתקת תשתיות קיימות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, תיקבע על דעת הרשות המקומית בהיוועצות עם בעל התשתית. ג. המבנים שבתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש באר שבע.</p>	
<p><b>6.3 סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>א. בשטח המגרש ובפרט בחזית לרחוב גולומב יינטעו עצי צל. ב. נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p>	
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. יש להקצות 15% משטח המגרש לצורך השהייה, חלחול והחדרת מי נגר לקרקע או תכנון להחדרת מי נגר באמצעות קידוחי החדרה או בורות חלחול. 2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המגרש, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תוספת זכויות, קומות ויח"ד מעבר למפורט בהוראות התכנית תהיה סטייה ניכרת. לא ניתן יהיה לקבל זכויות נוספות מכוח תמ"א 38 לאחר אישורה של תכנית זו.</p>	
<p><b>6.6 חשמל</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>בהליך הרישוי ייקבע צורך בהקמת חדר שנאים ומיקומו, בהיוועצות עם חברת החשמל.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
<p>תוקף התוכנית יפקע ככל שלא יוצא היתר ראשון בתוך 5 שנים מיום פרסומה לתוקף. היתר חפירה לא ייחשב כהיתר לעניין זה.</p>	