

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1195890

מגורים ברח' השלום 88 באר שבע

מחוז

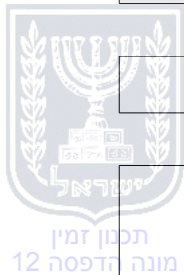
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005290360/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית להתחדשות עירונית במגרש ברחוב השלום 88, שכונה ג' בבאר שבע. המגרש נמצא בחלקה המזרחי של השכונה בקרבת צירי תנועה מרכזיים: רח' וינגייט ורח' בן גוריון. יעוד הקרקע על פי התכנית החלה במקום שמספרה 9/108/03/5 הינו "אזור מגורים ג" ובמגרש קיים מבנה מגורים חד קומתי. 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 קומת כניסה עם חזית פעילה ושטחי שירות ומעליה 6 קומות מגורים, כאשר הקומות העליונות מתוכננות בנסיגה מהחזית הקדמית בהתאם למדיניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' השלום 88 באר שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 605-1195890

1.2 שטח התכנית 0.802 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
קואורדינאטה X	181960
קואורדינאטה Y	573854

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לרח' השלום, דרומית לצומת הרחובות השלום-וינגייט

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	השלום	88	

שכונה שכונה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38076	מוסדר	חלק	14	

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 12



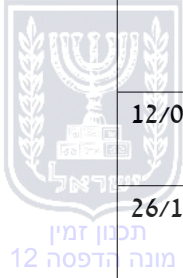
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 1	כפיפות	<u>תמא/1</u>
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>
15/01/1970		1057	1593	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 9 /108 /03 /5	החלפה	<u>9 /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	09: 56 19/06/2024	רון פליישר	19/06/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח חניה	09: 57 19/06/2024	עביר סעיד	18/06/2024	1	1: 250	רקע	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 03 06/06/2024	רון פליישר	02/06/2024	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	דוא"ל
	פרטי			שרה נח יזמות והשקעות בע"מ	ירושלים	אבא אבן	1	054-5294093	charleslelouch@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	רון פליישר	88202	רון פליישר וגולן הדרי אדריכלים	תל אביב- יפו	השוק	31	03-6814285	Golan@ronfleisher.co.il
	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (1)	36	054-5237655	negev_medidot@walla.com
נוף	יועץ	ליאת כהן אגמי	19902935		ערד	תור	9	050-6728283	agamliati@gmail.com
תנועה	יועץ	עביר סעיד	79570	ח.פ. פתרונות הנדסה ובטיחות בע"מ	.	(2)		073-3744030	abir@safety-sol.com

(1) כתובת : בית מס. 6/36.

(2) כתובת : נוף הרים 192 צור יגאל.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 12



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 השלום 88 בבאר שבע, באמצעות הריסת הבניין הקיים והקמה של בניין מגורים חדש בן 7 קומות מעל קומת מרתף הכולל 30 יח"ד וחזית פעילה לכיוון הרחוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מ"אזור מגורים ג" ל"מגורים ד".
- ב. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים וגדרות.
- ג. קביעת מספר יחידות דיור וזכויות בנייה.
- ד. קביעת השימושים המותרים, הוראות ומגבלות בנייה.
- ה. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, הסדרי תנועה וחנייה.
- ו. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- ז. קביעת קווי בניין.
- ח. קביעת מספר קומות וגובה מרביים.
- ט. קביעת הוראות לחזית פעילה.
- י. קביעת זכות מעבר למעבר רגלי והוראות בעניינה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

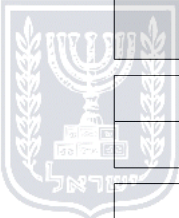
יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		311

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	311
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	311
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	311
חזית פעילה	מגורים ד'	311
להריסה	מגורים ד'	311

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	802	100
סה"כ	802	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	818.82	100
סה"כ	818.82	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. חזית פעילה במפלס הרחוב יותרו שימושי מסחר קמעונאי, גלריה, בית אוכל כגון: בית קפה, מזנון וכד', תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים כגון: משרד, סטודיו, קליניקה וכד'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנה של עד 7 קומות:</p> <p>קומת הקרקע כוללת חזית פעילה לכיוון הרחוב, 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. קומה טיפוסית תכלול תמהיל דיור מגוון הכולל דירות גדולות לשותפים/משפחות לצד דירות ליחיד/זוג.</p> <p>ג. מספר הדירות המירבי לקומה הינו 5.</p> <p>ד. השטח העיקרי הממוצע של יחידות הדיור יהיה בין 75 ל- 80 מ"ר.</p> <p>ה. שטחן של לפחות 6 יחידות דיור יהיה עד 68 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>ו. לא יתוכננו דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>ז. 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>ח. יאסר גידור של המגרש בחזית הקדמית (רח' השלום).</p> <p>ט. השטח המסומן בתשריט בזכות מעבר למעבר רגלי בחזית המגרש לרחוב השלום, מיועד לאפשר תנועת הולכי רגל במפלס הרחוב בתווך שבין החזית הפעילה לבין גבול המגרש. זכות המעבר כאמור תעוגן באמצעות רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לטובת הציבור במפלס הקרקע במרשם המקרקעין. שטח זה יהיה במפלס זהה והמשכי למפלס המדרכה הסמוכה, במפלס זה לא תותר כל בנייה ולא יותרו שימושים המונעים מעבר חופשי ורציף בכל עת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחומי המגרש.</p> <p>ב. תקן החניה יהיה כלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ליח"ד הקטנות מ 45 מ"ר בלבד יינתן פטור מתקן חניה. (בכל מקרה יינתן פטור של עד 5 דירות) - ליח"ד בגודל בין 45-75 מ"ר יתוכננו חניות תקן מופחת עד 0.5:1 - ליח"ד גדולות מ 75 מ"ר יתוכננו חניות בתקן 1:1 - יש לתכנן חניות לשימושי מסחר ומשרדים וכן חניות לדו גלגלי (מנועי / לא מנועי) וחניות נגישות ע"פ התקן הארצי התקף בעת בקשת היתר הבניה. ג. חניות יתאפשרו בקומת הקרקע ו/או מתחת למפלס הכניסה הקובעת. ד. גישה לחניה תת קרקעית תבוצע ברמפה. ה. יותרו מכפילי חנייה טמונים, ככל שלא יופנו אל הרחוב או שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 מוחלט	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	7 (2)	30	30	(1) 65	3937	681	0	856	2400	802	311	מגורים	ד'		
(3)	(3)	(3)	(3)	0	1	30	(4)	(1) 65	80	0	0	10	70	802	311	מסחר	ד'		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	7	30	30	65	4017	681	0	866	2470	802	311	>סך הכל<	ד'		



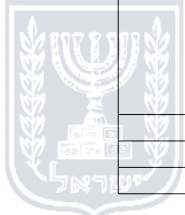
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
88	311	מגורים	מגורים ד'
(4)	311	מסחר	מגורים ד'
88	311	<סך הכל>	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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:

- יותר ניוד זכויות בניה מעיקרי לשירות. ניוד כאמור של שטחי מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד.
- לא יותר ניוד זכויות בניה משימוש מסחר לשימוש מגורים.
- לא יותר ניוד שטחי בנייה שנקבעו מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- לא יותר ניוד שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לטובת כל שימוש אחר.
- זכויות בנייה שלא ניתן לממש תחת מגבלות קווי הבניין והוראות הבינוי יתכלו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית בתת הקרקע עד 85%.
- (2) מניין הקומות אינו כולל חדר יציאה לגג, חדרי מערכות ו/או מסתורי מערכות.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) ל"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי</p>	<p>6.1</p>
<p>הנחיות בריאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר/תעסוקה ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 2. ביחידות המסחריות יתוכננו פירים להרחקת אדים וריחות שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 	
<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.2</p>
<p>א. תנאים להגשת בקשה להיתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא יותר פיצול היתרים. 2. בקשה להיתר בנייה ראשון תכלול הריסה של כל המבנים והגדרות הקיימים, ביטול קווי תשתית קיימים או העתקתם. 3. בקשה להיתר בנייה ראשון תכלול הצגת אמצעי ניהול הנגר לאחר היועצות עם מהנדס הרשות המקומית. <p>ב. תנאי לאישור תחילת עבודה:</p> <p>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).</p> <p>ג. תנאים למתן תעודת גמר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצגת אישור בדבר כמויות פסולת הבנייה ועודפי העפר שפנו 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 שידרש, יהיה קבלת אישור הפעלה מהמונה 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. 4. רישום במרשם המקרקעין של זכות המעבר הקבועה בתכנית זו. 	
<p>6.3 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.3</p>
<p>נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p>	



ניהול מי נגר	6.4
<p>1. יש להקצות 15% משטח המגרש לצורך השהייה, חלחול והחדרת מי נגר לקרקע וככל שיידרש תכנון להחדרת מי נגר באמצעות קידוחי החדרה או בורות חלחול.</p> <p>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.</p> <p>3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המגרש, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>5. העקרונות המפורטים נועדו להקל על המערכת העירונית אך בכל מקרה יש להראות גם חיבור עודפי הנגר מהמגרש אל מערכת הניקוז העירונית.</p>	



תשתיות	6.5
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהן, ככל שתידרש, למקום מתאים, תהיה על דעת הרשות המקומית בהיוועצות עם בעל התשתית.</p> <p>ג. המבנה שבתחום התכנית יחובר למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש באר שבע.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>	

סטיה ניכרת	6.7
<p>כל תוספת זכויות, קומות ויח"ד מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת. לא ניתן יהיה לקבל זכויות נוספות מכוח תמ"א 38 לאחר אישורה של תכנית זו.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ככל שלא יוצא היתר בנייה ראשון בתוך 5 שנים מיום פרסומה לתוקף, יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב הקודם ערב אישור תכנית זו.