

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית באר-שבע
אגף הנכסים

20-10-2010

התקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 18/110/03/5

שם תוכנית: בית כנסת רח' ורבורג בבאר שבע

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
07.11.2010
נתקבל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18/110/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 13/9/10 לאשר את התכנית ביו"ר הוועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18/110/03/5</p>	
<p>כורסמה בלקוט הפרטומים מס' 6173 מיום 16/12/10</p>	

דברי הסבר לתוכנית

עיריית באר שבע יוזמת שינוי ייעוד משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור לדת על מנת לאפשר במגרש, אשר בבעלותה, בניית בית כנסת לקהילה על גבי מקלט קיים אשר משמש בפועל, על פי הסכם עם העירייה, כבית הכנסת. במדת הצורך המקלט יופעל כמקלט ציבורי, לפי הוראות הג"א.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בית כנסת מגרש 901 רח' ורבורג בבאר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

18/110/03/5

מספר התוכנית

1.184 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

20/1/2010 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומותכן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקהלא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	באר שבע 573025 179480
1.5.2	תיאור מקום	צד מזרח של רח' ורבורג, מעל מקלט בחלק מהשצ"פ.	באר שבע
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות באר שבע באר שבע א' ורבורג

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38116	מוסדר	חלק מהגוש		27,54

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11/110/03/5	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
11/110/03/5	שינוי	משצ"פ למבני ומוסדות ציבור לדת	2596	17/1/1980
(2)11/110/03/5	כפיפות	התכנית מבוססת על תכנית החלוקה		

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הקמת בית כנסת ברח' ורבורג, שכ' א', ב"ש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד הקרקע משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור לדת.
2. קביעת סה"כ שטח בניה בהיקף של 674 מ"ר מהם 638 מ"ר שטחים עיקריים מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
3. קביעת הנחיות ומגבלות בניה
4. קביעת הוראות פיתוח השטח.
5. קביעת מבנים וקירות להריסה.
6. קביעת שימושים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.
7. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
9. הסדרת מקומות חניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.184
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		638	638+		מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לדת

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
ל"ר	ל"ר	תאי שטח	יעוד
	ל"ר	901	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	ל"ר	501	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד של הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
75.93	מבנים ומוסדות ציבור לדת	75.93	שטח ציבורי פתוח *
24.07	דרך מאושרת	24.07	דרך קיימת *
100		100	סה"כ

* ייעוד שאינו עפ"י נוהל מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	שימושים
.א.	בית כנסת
.ב.	מקווה טהרה
.ג.	מקלט/מרחב מוגן לכלל הציבור, תת קרקעי
.ד.	שטחי שירות על קרקעיים ישמשו למחסן
4.1.2	הוראות
.א.	המבנים יבנו מחמרי גמר מעולים : אבן נסורה, פח צבוע בתנור, זכוכית, טיח מגוון, רעפי חרס או בטון.
.ב.	מאחור קירות מגורים קיימים, בכל הכיוונים האחרים לא תוקם גדר
.ג.	הכניסה למקלט הציבורי בשעת חירום תהיה דרך בית הכנסת ויובטח שהמעבר והכניסות יהיו פתוחים.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
.א.	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
.א.	תוואי ורוחב כמסומן בתשריט

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1. היתרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו
- 6.1.2. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.
- 6.1.3. תנאי להיתר יהיה בקשה להריסת מבנים גדרות ומדרגות ופיתוח תשתיות במגרש להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- 6.1.4. תנאי להיתר יהיה בקשה ואישור ומילוי התנאים להנחת דעתם של שירותי הכבאות.

6.2. הוראות בנושא חשמל

- 6.2.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג
- 6.2.2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 6.2.3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית
- 6.2.4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל

מאתיל הקיצוני, מטר	מציר הקו, מטר	
2.00	2.25	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00	6.50	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
-	8.50	בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50	13.00	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
-	20.00	בשטח בנוי בשטח פתוח
	35.00	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור...

6.3. הפקעות לצורכי ציבור

- 6.2.1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

6.4. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה הרלוונטי המאושר ע"י משרד התחבורה בעת מתן היתר הבניה. סימון מקומות החניה בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד, מקומן יקבע בתכנית הבינוי שתוגש לאישור הוועדה המקומית.

6.5. פיקוד העורף -

מקלטים ומרחבים מוגנים יבוצעו על פי דרישות פיקוד העורף

6.6. חלוקה ורישום -

יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר	

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	תאגיד/שם רשות מקומית:			
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	תאגיד:			
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	תאגיד:			
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	תאגיד:			
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	תאגיד:			
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	תאגיד:			

