

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2563

שם תוכנית: בתי מגורים, רח' יוהנה זבוטינסקי 58-60, באר-שבע.

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (5).

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>2563/מ/5</p> <p>23.02.11</p> <p>2261</p> <p>א.ג. ומועמ ראש העיר</p> <p>עיריית באר-שבע</p> <p>5.9.16</p>

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הנמצאת ברח' יוהנה זבוטינסקי 58-60, בבאר-שבע.
מטרת התכנית שינויים בנספח בינוי בבתי מגורים במגרש מס' 65 לצורך התאמה לבנייה הקיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1.1 זיהוי וסיווג התוכנית

בתי מגורים, רח' יוהנה זבוטינסקי 58-60,
באר-שבע.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

2563/מק/5

מספר התוכנית

6.056 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה
בשלב

26/09/10

תאריך עדכון
המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן (5)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר-שבע
- 178103 קואורדינטה X
571753 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שכונה נווה זאב, פינת שד' יוהנה ז'בוטינסקי – נפתלי הרץ אימבר, ב"ש
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר-שבע
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב באר-שבע
- שכונה שכונת נווה זאב
רחוב שד' יוהנה ז'בוטינסקי
מספר בית 58-60

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38191	• מוסדר	• חלק מהגוש	6	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15/192/03/5	65

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
15/192/03/5	• שינוי וכפיפות	תוכנית זו משנה רק המפורט בתוכנית זו ובכל יתר הוראות בתוכנית מס' 15/192/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 5876	04/12/2008
130/במ/5	• כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.	י.פ. 4118	03/06/1993

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	14	ל.ר.	26/09/10	ורה ברוכיס	וועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 500	ל.ר.	1	26/09/10	ורה ברוכיס	וועדה מקומית	
נספח בינוי	מחייב	1: 500, 1: 250	ל.ר.	1	26/09/10	ורה ברוכיס	וועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
ל"ר	י.ח. דמרי בע"מ	511399388		י.ח. דמרי בע"מ	511399388	רח' ירושלים 1, נתיבות	089939000		089944437		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל"ר										

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4, באר-שבע	08-6264333		08-6264250	
חוכר	ל"ר	511399388	י.ח. דמרי בע"מ	511399388	רח' ירושלים 1, נתיבות	089939000		089944437	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	309283158	69484	א.ד. כהן בע"מ	511893323	שד' שז"ר 31/701, ב"ש (23)	08-64190730		08-6490943	
מודד	מודד מוסמך	51219616	598	חצב - הנדסה ומדידות בע"מ		רח' יהודה הנחתום 4, ב"ש	086237683		086232550	

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 ("החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינויים בנספח בינוי בבתי מגורים במגרש מס' 65 לצורך התאמה לבנייה הקיימת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינויים בנספח בינוי מחייב להרחבת דירות מגורים בקומה 16 בשני הבניינים הקיימים במגרש מס' 65 במסגרת זכויות הבנייה המותרות לפי סעיף 62 א (א) (5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6.056
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		13,600	0	13,600	מ"ר	מגורים ד'
		128	0	128	מס' יח"ד	

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	יעוד
			לי"ד	65	מגורים ד'

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	6,056	מגורים ד'		100%	6,056	מגורים מיוחד
100%	6,056	סה"כ		100%	6,056	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	כל השימושים יהיו בהתאם לתכניות מס' 5/192/03/15, 5/במ/130.
4.1.2	הוראות
א.	בהתאם לנספח בינוי המחייב

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע ומאושר

אחורי	קווי בנין (מטר) **			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית תא משטח (השטח %)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	לפי המסומן בתשריט			1	***17		25%		128		24,000	4,000	-	6,400	* 13,600	6,049	65	מגורים די'

* השימוש למטרות עיקרייות מעל הקרקע יתחלק כדלקמן:
 500 מ"ר שטח מוצע עבור בית כנסת, מקווה טהורה, חדרי SPA, מועדונים (ילדים וכו') בקומת קרקע.
 13,100 מ"ר עבור מגורים (12,800 מ"ר קיים + 300 מ"ר מוצע)
 ** קוי הבניין מתחת לקרקע יהיו עד לגבולות המגרש.
 *** + קומת טכנית.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בנייה.**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי לתכנית מס' 15/192/03/5.

6.2. היטל השבחה.

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. חניה.

החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן החניה של תכנית מתאר באר-שבע התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.4. הנחיות כלליות לתשתית**א. שרותים הנדסיים**

ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

א. חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

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.

6.5. פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7. הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ורה ברוכיס (שם), מספר זהות 309283158, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 5/מק/2563 ששמה בתי מגורים, רח' יוהנה זבוטינסקי 58-60, באר-שבע (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדרכלות מספר רשיון 69484.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
- | | | |
|---------------|------------|-----------|
| א. יוסי כוכבי | מודד מוסמך | מפת מדידה |
|---------------|------------|-----------|
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
 5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 - כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ברוכיס ורה
 אדריכלית
 מס' רשיון 69484
 חתימת המצהיר


20.10.10
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2563/מק/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
 בתאריך 9/2/00 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.
 כוכבי יוסף מודד מוסמך
 ר.מ. 598


 חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
 מעודכנת בתאריך 26/1/10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.
 כוכבי יוסף מודד מוסמך
 ר.מ. 598


 חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי
 בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			לי"ר

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור	06/09/2010	אישור התוכנית/דחיית התוכנית