

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2592

שם תוכנית: קשב אל סם, באר שבע

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
2592/מ/5 36383 19.6.11 רוביק מינץ ראש באר שבע	

דברי הסבר לתוכנית

מבנה קשב אל סם, מיועד לחנך בני נוער נגד השימוש בסמים. המבנה הוקם בשנות ה-90. גידולה של העיר באר שבע דורש במקביל את הגדלתו של המבנה ע"י הוספת קומה. לאחר בדיקת חלופות, נדרש שינוי בקו בנין צדדי על מנת לאפשר הוספת מדרגות ומעלית בקומת הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קשב אל סם, באר שבע
	מספר התוכנית	2592/מק/5
1.2 שטח התוכנית	1.844 דונם	
1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
מספר מהדורה בשלב	1	
תאריך עדכון המהדורה	30.04.2011	
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
יפורסם ברשומות	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מקומית
לפי סעיף בחוק	• 62 א(א) (4)	
היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 181550
קואורדינטה Y 572275

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשיה דרך חברון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

יישוב באר שבע

שכונה ---

רחוב הטחנה

מספר בית 1

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38041	• מוסדר	• חלק מהגוש	----	15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38041	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
35/104/03/5 (2)	ג1

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
35/104/03/5	• שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר החוראות התכנית 35/104/03/5 ממשיכות לחול	4243	01/09/1994

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	----	14	----	04.07.2011	אדרי' אבינעם לוין	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	----	1	30.04.2011	אדרי' אבינעם לוין	ועדה 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' ח.פ.	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
				היהודית לא"י	50500046	ת.ד. 92 ירושלים 91000	02-6202378		02-6204059	LielB@jafi.org	

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
				עיריית באר שבע		ככר מנחם בגין 15, ב"ש	08-6463650		08-64606460	

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
• בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4, קרית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264266	

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 ובונה ערים	51614113	27979	ליון אדריכלים		הגת 2, פארק תעשייה עומר	08-6466999	054-7772696	08-6466989	levin@levin-arc.co.il
• מודד	משה שטרית	079973251	455			שד' רגר 153, ב"ש	08-6492994		08-6496677	strmm@012.net.il

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.	לא רלוונטי

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**

שינויים בקווי הבניין במגרש המיועד למבנים ולמוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינויים בקווי הבנין עפ"י סי' 62 א (א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.844
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	1158.5	0	1158.5	----	ל.ר.

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 בפופים			תאי שטח	יעוד מבנים ומוסדות ציבור	יעוד
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1001	IC	דרך מאושרת
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.			

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	מ"ר	אחוזים	
89.75	1,655	1,655	89.75	
10.25	189	189	10.25	
100.00	1,844	1,844	100.00	
יעוד		יעוד		
מבנים ומוסדות ציבור		שטח לבניני ציבור		
דרך מאושרת		דרך מוצעת		
סה"כ		סה"כ		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	הכל לפי תכנית מס' 35/104/03/5.
4.1.2	הוראות
	א. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
	ב. לא תותר בניית קירות בסככת הצללה.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הכל לפי תכנית מס' 35/104/03/5.
4.2.2	הוראות
	הכל לפי תכנית מס' 35/104/03/5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מבנים ומסודות ציבור	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים										יעוד		
			שטחי בניה כ"ב				שטחי בניה		מספר יחיד/מספר	צמימות (יחיד/לדונם נטו)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)		מספר קומות	
			מתחת לבניסה הקובעת	מעל מפלס לבניסה הקובעת	שרות	עיקרי	קדמי	צדדי-ימני						צדדי-שמאלי	אחורי
1C		1,655	---	---	10	70		--	---	50	10	2	---	כמסומן בתשריט	

30.04.2011

עמוד 11 מתוך 14

6. הוראות נוספות**6.1. חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה של תוכנית המתאר של באר שבע, התקף לעת מתן היתר הבניה.

6.2. הנחיות כלליות לתשתית**א. שרתים הנדסיים**

ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם ותוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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 מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלו.
אין לחפור כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

6.3. תנאים למתן היתרי בניה

6.3.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.3.2 היתרי בניה ינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.

6.4. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש ועפ"י תכנית מס' 35/104/03/5.

6.5. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.6 רעידות אדמה

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר בניה כאמור יחולו הוראות ניהול ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: הסוכנות היהודית לא"י המחלקה לכספים החטיבה לשיטת מקומות תאגיד/שם רשות מקומית: הסוכנות היהודית לא"י	חתימה:	תאריך:
	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם: אדרי' אבינעם לוין תאגיד: לוין אדריכלים	חתימה:	תאריך:
	מספר תאגיד:		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית באר שבע		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

4.8.11
אדריכל
מרכזת תכנון