

13 07 2011

כרפובל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2572

שם תוכנית: מגורים במגרש 505
שכון דרום, רח' חטיבת הנגב 28, באר-שבע.

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (6), (8), (9).

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

המגרש נמצא ברח' חטיבת הנגב, שכון דרום, באר-שבע.
מטרת התכנית תוספת יחידת דיור אחת כולל הגדלת שטחי שירות הנדרשים בגין הגדלת מספר יחידות הדיור וגודל ממ"דים לפי דרישת פיקוד העורף, הוספת קומה אחת, שינוי קווי בניין, שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותמגורים במגרש 505 שכון דרום,
רח' חטיבת הנגב, באר-שבע.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

2572/מק/5

מספר התוכנית

0.794 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 31/05/11

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן (4), (5), (6), (8), (9).

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד ו/או חלוקה.

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

קואורדינטה X 179450
קואורדינטה Y 572000

1.5.2 תיאור מקום שכון דרום, באר-שבע.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית באר-שבע

התייחסות לתחום • חלק מתחום הרשות

נפה באר-שבע

יישוב באר-שבע

שכונה שכון דרום

רחוב חטיבת הנגב

מספר בית 28

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38277	• מוסדר	• חלק מהגוש	50	ל"ר
38276	• מוסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	89

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38277, 38276	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11/116/03/5	505

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
11/116/03/5	• שינוי וכפיפות	תוכנית זו משנה רק המפורט בתוכנית זו ובכל יתר הוראות בתוכנית מס' 11/116/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4591	25/11/1997

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	11	ל.ר.	31/05/11	ורה ברוכיס	וועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל.ר.	1	31/05/11	ורה ברוכיס	וועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק נפרד ממנה, משלמים 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(ני)
לי"ר	שריקי עודד	025039769		ארויז הנגב יוזם ובניה בע"מ	5132335690	רח' הארזים 72, ת.ד. 5017 נתיבות	08-9933775	0547554554			

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
לי"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
• בעלים	לי"ר		מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4, ב"ש				
• חוכר	לי"ר	שריקי עודד	ארויז הנגב יוזם ובניה בע"מ	5132335690	רח' הארזים 72, ת.ד. 5017 נתיבות	08-9933775	0547554554		

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	ברוכיס ורה	309283158	מ.ד. כחן בע"מ	511893323	שד' שו"ר 701/א31, ב"ש	086490730		086490943	
• מודד	מודד	אוזט ארמונד	67728584	לי"ר		מרכז הנגב 18, ב"ש	086499959		086497574	

31/05/11

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 11

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**

תוספת יחידת דיור אחת כוללת הגדלת שטחי שירות הנדרשים בגין הגדלת מספר יחידות הדיור וגודל ממ"דים לפי דרישת פיקוד העורף, תוספת קומה אחת, שינוי קווי בניין, שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/116/03/5 מגרש 505 המיועד למגורים ומסחר לפי תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה ע"י:

1. שינוי הוראות בדבר בינוי לתוספת קומה אחת – סה"כ קומת הקרקע + 4 קומות במקום קומת הקרקע + 3 קומות, לפי סעיף 62 א (א) (5).
2. תוספת יחידת דיור אחת – סה"כ 13 יח"ד במקום 12 יח"ד ותוספת שטח שירות עבור הדירה הנוספת ללא שינוי בסה"כ השטח העיקרי המותר, לפי סעיף 62 א (א) (8).
3. שינוי בקווי בניין, לפי סעיף 62 א (א) (4).
4. העברת שטחים עיקריים בהיקף של 23 מ"ר משימוש מסחרי לשימוש מגורים, לפי סעיף 62א(א) (6).
5. הקלה לתוספת שטחים למטרות שירות עבור ממ"דים, לפי סעיף 62א(א) (9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.794
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ומסחר	מגורים, מ"ר	932	+ 23	955		
	מסחר, מ"ר	102	- 23	79		
	מס' יח"ד	12	+ 1	13		

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
		ל"ר	505	מגורים ומסחר
		ל"ר	601	דרך מאושרת

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
28,8%	565	מגורים ומסחר	28,8%	565	מגורים משולב במסחר
71,2%	229	דרך מאושרת	71,2%	229	דרך מאושרת
100,0%	794	סה"כ	100,0%	794	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 11/116/03/5.
4.1.2	הוראות
א.	מספר יח"ד יהיה 13.
ב.	קווי בניה – לפי המסומן בתשריט.
ג.	גובה מבנה ומס' קומות לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.1.
ד.	עיצוב אדריכלי : בהתאם לתכנית מס' 11/116/03/5.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 11/116/03/5.
4.2.2	הוראות
	הכל לפי לתכנית מס' 11/116/03/5.

မံ

חלוקת השטחים למטרות שירות למגורים כדלקמן: 45% - קומת עמודים לחניה עבור המגורים 84% - ממ"ד, מחסן, מתקנים טכניים, מביאה, חדר מדרגות, (והוספת שטח שירות (14%) הנדרש בגין הגדלת מספר יחידות הדיוור (מבואות, חדרי מדרגות מרתמים מווגנים לפי דרישת פיקוד העורף).	* הערה 1:
חלוקת השטחים למטרות שירות למסחר כדלקמן: 9% - מחסנים ומרחב מוגן.	* הערה 2:

1.5

הערה 1: חלוקת השטחים למטרות שירות למגורים תהיה כדלקמן:

45% - קומת עמודים לחניה עבור המגורים.
70% - מקלט, מחסן, מתקנים טכניים, מבואה, חדר מדרגות, קומת עמודים.

הערה 2: חלוקת השטחים למטרות שירות למסחר תהיה דלקמן:

9% - מחסנים.

הערה 3: בקו בניין 0.0 לחזית דרך ודרך משולבת יותרו פתחים עבור מסחר, מחסן.

בקו בניין 0.0 משותף לשכן יאסרו פתחים.

בבקומות א', ב', ג' תהיה נסיגה של מינימום 3.0 מ' מקו השכן בגבול הדרום מערבי על מנת לאפשר פתחים

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית מס' 11/116/03/5.

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 ארצית או תקן חניה תכנית מתאר באר-שבע התקף בעת מתן היתר הבניה ובהתאם לתכנית מפורטת מס' 11/116/03/5.

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 חשבונו, 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 בנינים 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. 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 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

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שריקי עודד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ארזי הנגב בע"מ	מספר תאגיד: 5132335690	
עורך התוכנית	שם: ברוכיס ורה	חתימה: ארזי הנגב	תאריך: 09.06.11
	תאגיד: א.ד. כהן בע"מ	מספר תאגיד: 511893323	
יזם בפועל	שם: שריקי עודד	חתימה: ארזי הנגב	תאריך:
	תאגיד: ארזי הנגב בע"מ	מספר תאגיד: 5132335690	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:	
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	תאריך:	
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

יחידת תכנון
אדריכלות
מרכזית תכנון