

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
13.11.2012
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/220/03/5

שם תוכנית: מוסדות ציבור, רח' אפרים לרון
שכ' נוה זאב - פלח 7, מגרשים 600/1, 600/2, 700A, באר שבע

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>23.11.12</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>12/3</u> תאריך <u>יו"ר הוועדה המחוזית</u>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו כוללת את המגרשים 600/1 ו-600/2 לפי תשריט חלוקה מס' 5/במ/198(12) שיעודם שטח לבנייני ציבור ומגרש 700/A מתשריט חלוקה מס' 5/מב/198(5) שיעודו שצ"פ.

הכניסה למגרשים הינה מרח' אפרים לרון בשכונת נווה זאב, פלח 7.

תכנית זו באה להסדיר דרך גישה ושביל גישה למגרשים, ע"י שינוי חלק מהשטח מיעוד לבניני ציבור, ליעוד של שטח לדרך ולשביל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מוסדות ציבור, רח' אפרים לרון, שכ' נווה זאב,
פלח 7, מגרשים 1/600, 2/600, 700A, באר שבע.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

6/220/03/5

מספר התוכנית

5 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 01.08.2012

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף בחוק

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

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

178275 קואורדינטה X
571075 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכ' נווה זאב, רח' אפרים לרון, באר שבע**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית באר שבע

התייחסות לתחום הרשות
נפה
חלק מתחום הרשות
באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
באר שבע
נווה זאב
אפרים לרון
ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38268	מוסדר	חלק מהגוש	38	65, 37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
38268	38060

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5/במ/198 (12)	600/1, 600/2
5/במ/198 (5)	700A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
198/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 198/במ/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4942	10/12/2000
198/במ/5(12)	שינוי	תכנית זו משנה את תשריט החלוקה.		
198/במ/5(5)	שינוי	תכנית זו משנה את תשריט החלוקה.		

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		13	-	01/08/2012	אדרי' אסתר טרקטינסקי	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	-	1	01/08/2012	אדרי' אסתר טרקטינסקי	ועדה מחוזית	
נספח בינוי, והסדרי תנועה וחניה	מנחה	1:250	-	1	01/08/2012	אדרי' אסתר טרקטינסקי	ועדה מחוזית	

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
				עיריית באר שבע		כיכר מנחם בגין 1	08-6264636		08-6264836

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
				עיריית באר שבע		כיכר מנחם בגין 1	08-6264636		08-6264836

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
בעלים				ממ"י		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250
חוכר				עיריית באר שבע		כיכר מנחם בגין 1	08-6264636		08-6264836

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
עורך ראשי	אדריכלית אסתר טרקטינסקי	055635775	36470			רח' רנה קסטן 65 ב"ש	08-6480902	054-4648090	08-6480902
מודד	בובליק ג'אנה	311642979	1110	נגב מדידות		שי ענון 2/16, ב"ש		054-5237655	08-6441170
									Negev_medidol@walla.co.il
									thr@bezeqint.net

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבני ציבור והסדרת נגישות למגרשים 600/1, 600/2 ברח' אפרים לרון שכונת נווה זאב, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ביעוד הקרקע משטח המיועד לבנייני ציבור ליעוד דרך.
2. שינוי ביעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח ליעוד דרך.
3. שינוי ביעוד הקרקע משטח המיועד לבנייני ציבור ליעוד שביל.
4. שינוי בקו בנין צדדי מ- 5 מ' ל- 3 מ' בתא שטח מס' 1.
5. קביעת התכליות והשימושים המותרים.
6. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			5.00 ד'		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	2309	-	2309	

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"ר	2,1	מבנים ומוסדות ציבור
	לי"ר	3	שביל
	לי"ר	4	שצ"פ
	לי"ר	6	דרך מאושרת
		5	דרך מוצעת

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		יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים	
64.78%	3239		92.31%	בניני ציבור(י)
4.54%	227		2.31%	שצ"פ
2.26%	113		5.38%	דרך מאושרת
5.36%	268		100%	סה"כ
23.06%	1153			
100%	5000			

(י) יעודי קרקע שלא עפ"י מבא"ת 2006

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח מס' 1-2).
4.1.1	שימושים

הקמת מבני ציבור כגון : גני ילדים בתא שטח מס' 1 ובית כנסת בתא שטח מס' 2.
כל מבנה אחר המיועד לצרכי הציבור ובאישור הועדה המקומית.

4.1.2	הוראות
--------------	---------------

חומרי גמר : אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי, או כל ציפוי קשיח אחר באישור מהנדס העיר.

4.2	דרכים (תא שטח מס' 5-6).
4.2.1	שימושים

ישמש כדרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל.

4.2.2	הוראות
--------------	---------------

א. תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.
ב. בתחום הדרך תותר העברת קווי תשתית בתאום עם הרשויות המוסמכות.

4.3	שביל (תא שטח מס' 3).
4.3.1	שימושים

א. מיועד למעבר הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
ב. לא תותר כל בניה מקורה.

4.3.2	הוראות
--------------	---------------

א. תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.
ב. בתחום הדרך תותר העברת קווי תשתית בתאום עם הרשויות המוסמכות.

4.4	שטח ציבורי פתוח (תא שטח מס' 4).
4.4.1	שימושים

א. בנית תחנות שנאים של חח"י ושל חברת בזק.
ב. תותר העברת קווי תשתית בתאום עם הרשויות המוסמכות.

4.4.2	הוראות
--------------	---------------

חמרי גמר : אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי, או כל ציפוי קשיח אחר באישור מהנדס העיר.

5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת הקובעת	מעל הקובעת					מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מעל מפלס לבניסה הקובעת		
כמסומן בתשריט	1	1	1	1	2	10	60%	-	1150	50	-	100	1000	1	מבנים ומוסדות ציבור
				1	2	10	60%	-	1849	180	-	360	1309	2	
כמסומן בתשריט	-	-	-	-	1	4	44%	-	50	-	-	-	50	4	שצ"פ

01.08.2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 13

6 הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:100, הכל להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- 6.1.2 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום במגרשים.
- 6.1.3 תנאי למתן היתרי בניה בתא שטח מס' 4 - בהתאם להוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים לרעידות אדמה עבור מבנה השנאים הקיים, עפ"י הנוסח כדלקמן:
- א. 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:
1. 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.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל 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).
 3. חיזוק מבנים המיועדים לשימור:
- במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן החניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתיות

- א. **שרותים הנדסיים**
ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס העיר באר שבע.
- ב. **חשמל**
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 חיצוני	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.

ג. מתקני תקשורת

מתקני תקשורת יתוכננו ויבוצעו בהתאם להוראות חלק י' התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה התשל"ו – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס העיר באר שבע.

ד. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5 חלוקה ורישום

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

6.6 הפקעות לצרכי רישום

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"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.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: עיריית באר-שבע אגף ומשפטן אדמונד אוזן ממונה על אגף הנכסים	תאריך: 25/10/12
	תאגיד/שם רשות מקומית:	עיריית באר שבע כיכר מנחם בגין 1, באר שבע.	מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם:	אדרי אסתר טרקטינסקי רח' רנה קסן 65 ב"ש.	תאריך: 10.10.2012
	תאגיד:	מ.ר. 3 6 4 7 0	מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש.	מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע (חוכר)	שם:	חתימה: עיריית באר-שבע אגף ומשפטן אדמונד אוזן ממונה על אגף הנכסים	תאריך: 25/10/12
	תאגיד:	עיריית באר שבע כיכר מנחם בגין 1, באר שבע.	מספר תאגיד: