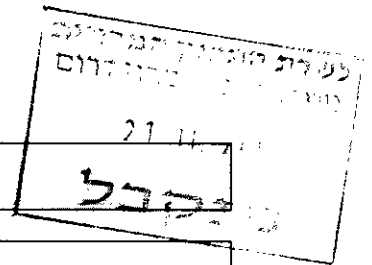


6007053

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 114\115\03\5

שם תוכנית: מגורים במגרש A630 ברח' ימית שכ' ט' - 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>29.11.06</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>31.11.06</u> תאריך <u> </u> יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו לאפשר תוספת זכויות בניה בהיקף 190 מ"ר עיקרי + 420 מ"ר שטח שרות מעל כניסה קובעת ע"מ לאפשר הקמת פרויקט מגורים בן 52 יח"ד כפי שהתוכנית המאושרת מאפשרת וזאת במטרה ליצור דירות גדולות יותר ולעמוד בתקנים הנוכחיים של תכנון מבני מגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש A630 ברח' ימית שכי ט' – באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית

ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

114/115/03/5

מספר התוכנית

3.779 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

19.6.12 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

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

לא רלוונטי לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד 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

178325 קואורדינטה X

572600 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחבת ימית שכי ט' באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע

חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

באר שבע נפה

1.5.4 כתובות ענף חלק התוכנית באר שבע

יפורסם
ברשומות

יישוב

ט' שכונה

רחבת ימית, רחוב משעול סוסייה רחוב

לא רלוונטי מספר בית

19.6.12

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 3 מתוך 12

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38111	מוסדר	חלק מהגוש	199	171

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38111	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
81/115/03/5 (1)	A 630

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
81/115/03/5 (תשריט חלוקה מס' 81/115/03/5 (1))	שינוי	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית התקפה בתחום הקו הכחול	5167	18.3.2003

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		13		19.6.12	מרש אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250		1	29.03.12			
נספח הסדרי הנדסה ותכנה	מנחה	1:250		1	12.6.12	מהוד הנדסה בע"מ		

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 רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
יו"ס דלוייה	מישל דלוייה	6755613		דלוייה מרכז הבניה בע"מ		רח' הפועלים 10 עמק שרה באר שבע	086278860		08-6288349		
		67556142									

1.8.2 יזם התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
יו"ס דלוייה	מישל דלוייה	6755613		דלוייה מרכז הבניה בע"מ		רח' הפועלים 10 עמק שרה באר שבע	086278860		08-6288349		
		67556142									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יו"ס דלוייה	מישל דלוייה	6755613	דלוייה מרכז הבניה בע"מ		רח' הפועלים 10 עמק שרה באר שבע	086278860		08-6288349	
		67556142							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
רמי מרש	056376833	39616	מרש אדריכלים בע"מ		רח' יהודה הנחתום 4 ב"ש	21 שד' שזר 21 ב"ש	08-6272427	08-6288027	08-6209126	
עורך ראשי										
מודד	עמי אלקבץ	005437986	648	אלק"א מהנדסים בע"מ					08-6285860	

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, או בתמ"א 10/ד/10, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

תוספת זכויות בניה באזור מגורים ג' במגרש מס' A 630 .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א תוספת לזכויות בניה ל 52 יח"ד במגרש A 630.
- ב. הוספת 190 מ"ר של שטחים עיקריים לצורך הרחבת הדירות ללא שינוי במספר יחידות הדיור המותר.
- ג. הוספת 420 מ"ר שטחי שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת.
- ד. הפחתת זכויות בניה למטרת שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מ – 4,200 מ"ר ל – 1,600 מ"ר.
- ה. הגדלת תכסית קרקע מרבית.
- ו. קביעת הוראות והנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ז. שינוי קווי בניין.
- ח. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	3.779 דונם
------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ג'	מ"ר	5510	+190	5700		
	מס' יח"ד	52	0	52		

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

יעוד	תאי שטח	דיוסי מגן	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	A 630	A 630	
דרך מאושרת	1001	1001	

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	יעוד
96.3	3,639	3,639	מגורים מיוחד*
3.7	140	140	דרכים
100	3,779	3,779	סה"כ

* יעוד שלא עפ"י מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים, תא שטח A630
4.1.2	הוראות
א.	תותר הקמת מבנה מגורים בן 8 קומות הכולל 52 יח"ד גדולות וקומת גג למתקנים טכניים, מרחב מוגן, מחסנים, חנייה וחניות נכים.
ב.	חומרי הגמר יהיו צפוי אבן /או טיח אקרילי /או טיח גס יותרו שילובים של זכוכית, בטון חשוף, פלדה, אלומיניום וקרמיקה בהתאם לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ג.	גדרות וקירות תיחום המגרש יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
ד.	מתחת לכניסה קובעת יותרו עד קו בניין 0.0, לכל הכיוונים, השימושים הבאים: - חניה. - מחסנים, חדרים טכניים. - מבואות חדרי מדרגות ומעלית.
ה.	העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ו.	בדירות הגן יותר מחסן גינה עד 5 מ"ר צמוד למבנה הראשי.

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר רכב מוטורי והולכי רגל, תאורת רחוב, מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תיאסר כל בניה בתחום הדרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (משתטח %)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניו במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סח"כ שטחי בניו	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
כמוסמן בתשריט				1	8 + ג	30	35	14	52	251	9120	1600	-	1820	5700	3639	A630	מגורים ג'

הערה: מתחת לכניסה קובעת יותר עד קו בנין 0.0, לכל הכיוונים, השימושים הבאים: חניה, מחסנים, חדרי טכניים, מבואות חדרי מדרגות ומעלית.

11/11/2012

עמוד 10 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית פיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- ב. בבקשות להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה וידרש אישור על הפינוי לאתר פסולת מוסדר.
- ג. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורם ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
- ד. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ה. סיכונים ססמים:
1. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
 2. תנאי למתן היתר בניה למבנים שאינם בניה קלה בתחום התוכנית, יהיה הכנת סקר תגובת אתר או לחילופין חו"ד יועץ קרקע המעידה כי אין צורך בכך למבנים אלה הכל בהתאם להוראות תמ"א 38.

6.2. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3. פיקוד העורף

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

6.4. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.5. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.6. חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה בתוכנית מתאר ב"ש התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.7. תשתיות

א. כללי – כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות, יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס העיר ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.

ב. אשפה – הסדרי פינוי האשפה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו מתח חשמל נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו 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 מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דלקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים צבורים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יוסי דלויה 6755613 מישל דלויה 67556142	חתימה:	כלי תאגיד: 51-174749-5 מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 11/11/12 מספר תאגיד: 512367566
בעל עניין בקרע	שם: יוסי דלויה 6755613 מישל דלויה 67556142	חתימה:	תאריך:

תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ
מסל 08-6270689 ת.ד. 17509
מסל 08-6209125