

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 111/115/03/5

משעול סוסיא, שכ' ט', באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
09.10.2013
נתקבל

דרום

מחוז

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 משרד הפנים – מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 19/10/2013 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר תאריך: 19/10/2013 יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתכנית מס' 111/115/03/5

עיריית באר שבע יזמה תכנית להסדרת הדרך במשעול סוסיא הנמצא בשכ' ט', ב"ש באזור לבנייה רוויה וסמי-רוויה. התכנית המוצעת משנה את היעוד התקף של הדרך מ"דרך" + "דרך משולבת" ל"דרך" מכיוון שמשעול סוסיא מהווה דרך גישה למגרשים הסמוכים המיועדים לבנייה רוויה, וזאת בהתאם להנחיות משרד התחבורה לדרכים משולבות (מתאריך יולי 1993).

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משעול סוסיא, שכי ט', באר שבע	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
111/115/03/5	מספר התוכנית	
1.094 ד'	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3
1	מספר מהדורה	
18.08.2013	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

באר-שבע 178345 572610	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
שטח התכנית נמצא ברח' משעול סוסיא, כי ט', באר-שבע		תאור מקום	1.5.2
באר-שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר-שבע	ישוב	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4
טי	שכונה		
משעול סוסיא	רחוב		
	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38111	מוסדר	חלק מהגוש	-	159,168,171

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 מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
81/115/03/5	401

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
77/115/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 77/115/03/5 ממשיכות לחול.	5070	29.04.2002
81/115/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 81/115/03/5 ממשיכות לחול.	5167	18.03.2003
2251/מק/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2251/מק/5 ממשיכות לחול.	5294	03.05.2004

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		12		18.08.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 500		1	18.08.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
				עיריית באר שבע		כיכר מנחם בגין, ת.ד. 15 ב"ש	08-6463650		08-6206460		לא רלוונטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים					ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר					עיריית באר שבע		כיכר מנחם בגין, ת.ד. 15, ב"ש	08-6463650		08-6206460	

1.8.3 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
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	לאוניד צירניאק	307164806	826	"מגה"-מדידות, גיאולוגיה והנדסה בע"מ	512224148	בית בלטק קומה 5, ת.ד. 1456, ב"ש	08-6286074		08-6236255	Ns_mega@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד מדרך משולבת לדרך מוצעת למשעול סוסיא (תא שטח מס' 401) הנמצא בשכ' ט', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מדרך משולבת לדרך מוצעת לתא שטח מס' 401.
- קביעת שימושים בדרך.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.094
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דרך משולבת	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר		
דרך מוצעת	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	401	דרך מוצעת
		לא רלוונטי	402, 400	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
67.27	736	דרך מוצעת	←	67.27	736	דרך משולבת
32.73	358	דרך מאושרת		10.60	116	דרך מאושרת
				22.13	242	דרך מוצעת
100.00	1094	סה"כ		100.00	1094	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרכים
4.1.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.1.2	הוראות
	- התכנית המוצעת מסדירה מצב קיים ומשנה את היעוד "דרך משולבת" ל"דרך" למשעול סוסיא שמהווה גישה למגורים במגרשים הסמוכים. - תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (חשטה)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	קדמי	אחורי	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
דרך מאושרת	400,402		לא רלוונטי																
דרך מוצעת	401		לא רלוונטי																

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

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

6.2 הנחיות כלליות לתשתית

א. שרותים הנדסיים

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

ב. 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.

6.3 חלוקה ורישום

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

6.4 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.

7. ביצוע התכנית

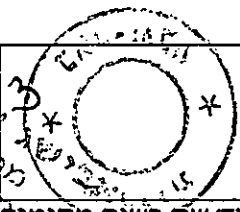
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: עיריית באר-שבע 21/10/13	שם: 	מגיש התכנית
מספר זהות:	תאגיד/שם-השות-מקומית: עיריית באר שבע		

תאריך:	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית 104717	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם:	חוכר	
מספר זהות:		תאגיד: עיריית באר שבע		