

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 30 / מק/3034

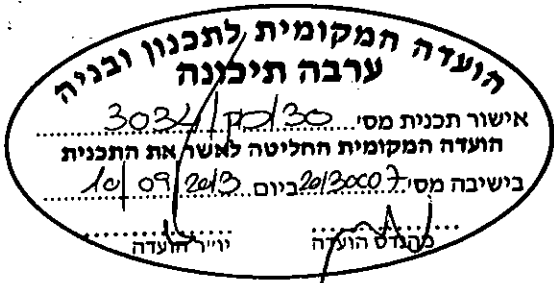
שם תוכנית: שינוי קווי בניין במגרש 198 להקמת מרפאה

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: ערבה תיכונה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

M05 N001 תק חדש

## דברי הסבר לתוכנית

עם הדרישה להקמת מרפאה איזורית במגרש שיועד לכך במרכז ספיר התברר כי יש צורך בתיקון קווי הבניין לצורך הכנסת הבניין המבוקש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<p>שינוי קווי בניין במגרש 198 להקמת מרפאה</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p><b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b></p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>30 / מק/3034</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p><b>1.2 שטח התוכנית</b></p>	
<p>1.8371 דונם</p>	<p>שלב</p>	<p><b>1.3 מהדורות</b></p>	
<p>• מילוי תנאים למתן תוקף מהדורה 1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p><b>1.4 סיווג התוכנית</b></p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>18.08.2013</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>• תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>		
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>• ועדה מקומית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>• סעיף 62 א' (א), (4)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>• ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

קואורדינטה X 217/790  
קואורדינטה Y 502/660

1.5.2 תיאור מקום מרכז ספיר בערבה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. ערבה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב מרכז ספיר

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית  
לי"ר  
לי"ר  
לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39157	מוסדר	חלק מהגוש	9	14,17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21/01/04	5266	למעט המפורט בתכנית זו	כפיפות	3003/מק/10
12/06/94	4222			138/במ/10

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אריקה לאוב	18.08.2013		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אריקה לאוב	18.08.2013	1		1: 500 / 1: 250	מחייב	תשריט התוכנית

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	דוא"ל
	מ.א. ערבה			מ.א. ערבה		מרכז ספיר ד.נ. ערבה 86825	08-6592200		08-6581487	

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
	מ.א. ערבה			מ.א. ערבה		מרכז ספיר ד.נ. ערבה 86825	08-6592200		08-6581487	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		מנהל מקרקעי ישראל				רח' התקוות, קרית הממשלה באר שבע	08-6264333		08-6264250	
חוכר		מ.א. ערבה		מ.א. ערבה		מרכז ספיר ד.נ. ערבה 86825	08-6592200		08-6581487	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
עורך ראשי	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	לאוב אריקה	026936856	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	512405994	ת.ד. 1291 באר-שבע	08-6209393	054-4266536	08-6209397	Erica.loeb@gmail.com
מודד	מודד מוסך	ח'טיב ניזאר	25788167	1021	שרותי הנדסה ופרוייקטים – אי.פי.אס בע"מ	511319642	סמילנסקי 5 ת.ד. 476 באר שבע 84103	08-6271122	050-6450285	08-6238697	eps@eps-eng.co.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	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**

2.1.1 שינויים בקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי קו בניין לפי סעיף 62 א' (א/4).

2.2.2 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –

1.8371 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	776		----	776	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	198	מבנים ומוסדות ציבור
	100	דרך מאושרת
	1000	שטח לתכנון בעתיד

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	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
60.33	1.1083	מבנים ומוסדות ציבור		60.33	1.1083	שטח לבנייני ציבור
39.67	0.7288	דרך מאושרת		39.67	0.7288	דרך קיימת
100	1.8371	סה"כ		100	1.8371	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
עפ"י תכנית מס' 10/מק/3003	א
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
עפ"י תכנית מס' 10/מק/3003	א.

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
עפ"י תכנית מס' 10/מק/3003	א
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
עפ"י תכנית מס' 10/מק/3003	א.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ומוצע

5.1 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטח בניה ב - %				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
מבנים ומוסדות ציבור	198	1,108.4	20	---	40	70	8	2	---	כמסומן בתשריט			

5.2 מצב מאושר

שם האזור שימושים עיקריים	מספרי מגרשים הכלולים	גודל מגרש במ"ר	קווי בנין מזעריים			אחוזי בנייה				גובה בנייה מקסימלי		
			צ	א	ק	מעל למפלס כניסה		מתחת למפלס כניסה		מס' קומות	כיסוי קרקע סה"כ	
						שימוש עיקרי	שטחי שרות	שימוש עיקרי	שטחי שרות			
שטח לבנייני ציבור	198	1,108	כמסומן בתשריט			70%	40%	---	20%	60%	2 קומות	8 מ'

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

- א. היתר הבנייה יכלול פירוט של גידור, פיתוח השטח, גינון וניקוז.
- ב. תנאי להוצאת היתר יהיה אישור תכנית זו.
- ג. יסומנו בהיתר כל החיבורים לתשתיות קיימות.
- ד. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם הג"א ורשות הכבאות.

**6.2 תשתיות**

כל התשתיות ביוב, מיים, טל"כ, תקשורת וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות באישור מהנדס הוועדה והרשויות.

**6.3 הוראות בנושא חשמל**

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

**6.4 ניקוז**

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכ"ל.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזורי החניה.

**6.5 פסולת בניה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז ועפ"י כל דין.

**6.6 הריסת מבנים, גדרות**

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או הפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/הגדרות המסומנים בתשריט להריסה.

**6.7 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.8 עתיקות**

שטח עתיקות מוכרז : אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם תגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	מתן היתר בנייה	אישור תכנית זו.

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 20 שנה מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: מ.א. ערבה תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה:	תאריך: 15/9/13 מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אריקה לאוב תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	חתימה:	תאריך: 3/9/13 מספר תאגיד: 512405994
יזם בפועל	שם: מ.א. ערבה תאגיד:	חתימה:	תאריך: 15/9/13
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי יחל'א ספיט תאגיד: ס. מתכנן	חתימה:	תאריך: 15/9/13
בעל עניין בקרקע	שם: מ.א. ערבה ואחרים תאגיד:	חתימה:	תאריך: 15/9/13

**המועצה האזורית הערבה התיכונה**

אריקה לאוב ארכיטקט  
מב"א 595-187-100  
שבע

**המועצה האזורית הערבה התיכונה**

אין לנו חתום אדריכלות לתכנית, בהנחיית שני תחילת מחויבות עם  
איוניות התכנון המוסכמות.  
התכנון חזית לצרכי תכנון נגד, אין זה כדאי להפיק כל זכות  
התכנון אף לא תאגידים אחר התכנית כל עוד לא  
החשט ונחתם עלנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו  
באחד במקום הסכמת כל בעל זכות, בשטח הנדון ו/או כל רשות  
מוסמכת, לפי כל הנהגה וע"י כל דין.  
למען הסר ספק מודעה בזה כי אם לעשה או ייעשה על ידנו הסכם  
בגין השטח הנ"ל, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או  
חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל  
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן ב"טח, ו/או על  
כל זכות אחרת, ואנו מאשרים את הסכם כאמור וע"י  
חתימתנו נחתם אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
תאריך: 17.9.13  
רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום