

68329
 עיריית ביאר-טיבע
 אגף ההנדסה מח' תכנון
 13-11-2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 115/115/03/5

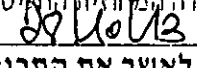
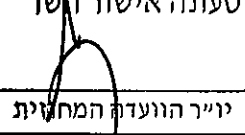

שם תוכנית: שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור שכונת נאות לון

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

לשכת התכנון המהוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 12.01.2014
 נתקבל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום:  לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p> תאריך</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו לשנות גבולות מגרשים המיועדים למבני ציבור ושצ"פ בשכונת נאות לון בהתאמה למצב הפיתוח בשטח וכוונות התכנוניות של העירייה ובכלל זה:

- א. לשנות שטח המיועד למבני ציבור לשטח ציבורי פתוח בסמוך לרחוב הרב חי חביב.
- ב. ליצור מגרש גדול לבית הכנסת ברחוב יהודה דה בוטון ולאפשר בניית מקווה בסמוך לבית הכנסת.
- ג. לאפשר שטח לחניה ציבורית לכלל השטחים הציבוריים בהתאם לקיים היום.
- ד. לאפשר את הכללת השימושים המותרים במגרש 906 – מגרש ציבורי במקום שטח ציבורי פתוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור שכונת נאות לון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
115/115/03/5	מספר התוכנית		
4.088 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
15.11.13	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן ועדה מחוזית ל"ר	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. איחוד ו \ או חלוקה בהסכמת בעלים.	היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

באר שבע	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
177170 573500	קואורדינטה X קואורדינטה Y		
רחוב יהודה דה בוטון שכונת נאות לון		1.5.2 תיאור מקום	
באר שבע	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
באר שבע	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
נאות לון יהודה דה בוטון 3	שכונה רחוב מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38329	מוסדר	חלק מהגוש	64,65	62,51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38329	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
82/במ/5	905,906

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
82/במ/5	שינוי	תכנית זו משנה את התוכנית 82/במ/5 בגבולות תוכנית זו.	3948	28.11.1991

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	5.11.13		12		מחייב	הוראות התוכנית
			6.11.13	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
			9.5.13	1		1: 500	מנחה	נספח בינוי
		עשת הנדסה בע"מ	22.5.13	1		1: 100	מנחה	נספח תנועה וחניה

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית באר שבע		ת.ד 15 באר שבע 84100	08-6463607		08-6280244	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			מנהל מקרקעי ישראל		רחוב התקווה 4 ב"ש	08-6264333		08-6264850	
			עיריית באר שבע		ככר מנחם בגין ת.ד 15 באר שבע	08-6463607		08-6280244	

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
עורך ראשי	רמי מרש		39616	מרש אדריכלים בע"מ	512367 566	יצחק נפחא 25 ב"ש	08-6272427		08-6209126	marash@marash.co.il
מודד	משה שטרית		455	משה שטרית מודד מוסמך		שדי הנשאים 153 ב"ש	08-6492994		08-6496677	Strmm012@gmail.com
תנועה	מהנדס	דוד צבן	025112848	עשת הנדסה בע"מ	511192 825	הפלמ"ח 72 ב"ש	0732370370		0732370360	davids@cshet-eng.com

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**

שינויים בגבולות שטח בנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח ויעוד שטח לחניון בשכונת נאות לון באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי לתכנית מס' 5/במ/82 לתכנון מחדש של השטחים המיועדים למוסדות הציבור במגרשים מס' 905, 906 והשטחים הציבוריים הפתוחים על ידי:

1. שינוי יעוד הקרקע משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח ומשטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור וחנייה ציבורית.
2. קביעת שני תאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת שימושים מותרים בכל אחד מתאי השטח.
4. קביעת תא השטח המיועד לחנייה ציבורית שתשרת את המגרשים למבנים ומוסדות הציבור.
5. קביעת זכויות בנייה עבור מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 60% שטחים עיקריים ו-10% שטחי שרות בשתי קומות.
6. קביעת תכנית קרקע מרבית – 60%.
7. קביעת מספר קומות – 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.
8. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת קווי בניין.
10. קביעת הנחיות פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.088 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1229		+251	978	מ"ר	מבני 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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				905,906	מבנים ומוסדות ציבור
				600	שטח ציבורי פתוח
				500	חניון
				1500	דרך משולבת

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
50.1	2,049	מבנים ומוסדות ציבור		47.8	1,957	מבנים ומוסדות ציבור
28.5	1,166	שטח ציבורי פתוח		45.5	1,857	שטח ציבורי פתוח
6.7	274	דרך משולבת		6.7	274	דרך משולבת
14.7	599	חניון		100	4,088	סה"כ
100	4,088	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים יותר גינון ופיתוח נופי כולל הצבת מתקני משחק לילדים, ריהוט רחוב ומצללות.
4.1.2	הוראות לא תותר כל בניה בתחום השצ"פ.
4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	בתא שטח מס' 905 יותר בתי כנסת, מקוואות וכל שימוש ציבורי אחר לשיקול דעת העירייה.
ב.	בתא שטח מס' 906 מיועד לגן ילדים, מעון יום, מועדון נוער וכל שימוש ציבורי אחר בהתאם לצרכי השכונה לשיקול דעת העירייה.
4.2.2	הוראות
א.	תוספת הבניה בתא שטח 905 תהיה מחומרים קשיחים או חומרי גמר שיותאמו למבנה הקיים.
ב.	גגות הבניינים יהיו שטוחים. ניתן לשלב גגות משופעים בשיפוע שלא יעלה על 40% משטח הגג. גמר גג שטוח יהיה מכוסה חצץ לבן או כל פתרון הנדסי אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה.
ג.	גימור – גימור המבנים יהיה אבן מלבנית בהירה או טיח בצבעים מדבריים.
ד.	בקשות להיתרי בניה יוגשו עם תוכנית בינוי ופיתוח ליחידת השימוש בשלמותה. גדרות, פילרים ופרטי פיתוח הצמודים לרחוב יותאמו לפרטי הפיתוח בשכונה.
4.3	שם ייעוד: חניון
4.3.1	שימושים יותר פיתוח חניון ציבורי שאינו מקורה כולל גינון ומתקני רחוב.
4.3.2	הוראות
א.	החניה הציבורית תשרת את מוסדות הציבור הסמוכים.
4.4	שם ייעוד: דרך משולבת
4.4.1	שימושים ישמש במשולב למעבר כלי רכב והולכי רגל ויתוכנן בהתאם להנחיות משרד התחבורה לרחובות משולבים בערים.
4.4.2	הוראות לא תותר כל בניה בתחום הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
עפ"י המסומן בתשריט				0	2	7	60	-	-	66	887	-	-	80	807	1345	905	מבנים ומוסדות ציבור
עפ"י המסומן בתשריט				0	2	7	60	-	-	65	464	-	-	42	422	704	906	

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח מנחה שתוגש למהנדס העיר : תכנית הפיתוח תכלול בין השאר את סימון קווי הבניין, מפלס הכניסה הקובעת במגרש (0,0), חתכים, מיקום תשתיות והנחיות נוספות עפ"י דרישת הוועדה המקומית.

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. היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

ו. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת מסמך אקוסטי שיכלול הנחיות ואמצעים להפחתת מפלסי הרעש למפלסים המרביים המותרים. המסמך יוכן ע"י אקוסטיקאי מומחה ויאושר ע"י היחידה לאיכות סביבה של עיריית באר שבע.

6.2. 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

6.3. חניה

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

6.4. 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 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש ויזם התוכנית
שם רשות מקומית: עיריית באר שבע	רוביק זכאי	28/12/11	מספר תאגיד:

שם:	רמי מרש	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: 512367566	מספר תאגיד: 512367566	מספר תאגיד: 512367566

שם:	בעל עניין בקרקע	תאריך:	עיריית באר שבע
תאגיד: עיריית באר שבע	מספר תאגיד: 512367566	מספר תאגיד: 512367566	מספר תאגיד: 512367566

23/12/11
 יצגנו ורשפנו באר שבע
 המורה על הקרקע
 ארבעה עשר
 תאריך: 21.12.11
 ארבעה עשר
 תאריך: 21.12.11
 ארבעה עשר
 תאריך: 21.12.11

