

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

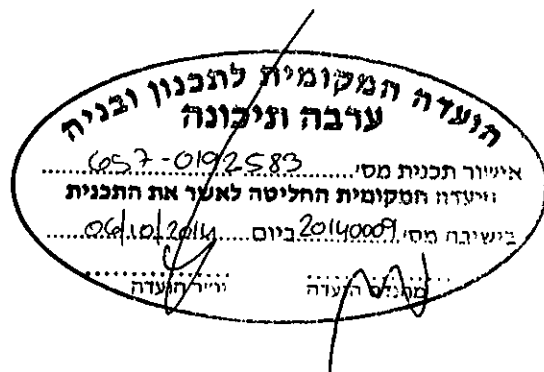
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 657-0192583

ספיר-בזק

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי
	ערבה תיכונה
	תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מעדכנת קווי בניין בחלקה המכילה מבנה קיים, ללא שינוי בשטח או יעוד החלקה, ולפי סעיף 62 א' (א') (4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ספיר-בזק
		מספר התכנית	657-0192583
1.2	שטח התכנית		1.874 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

217725 קואורדינאטה X

502675 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הערבה התיכונה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39157	מוסדר	חלק	10	14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 / 118 / 03 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 / 10 / 118 ממשיכות לחול.	3453	1722	28/05/1987

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי שירן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אורי שירן			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	14/05/2014	אורי שירן		30/06/2014	תשריט מצב מאושר	לא

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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		מ.א. הערבה התיכונה	ספיר	(1)		08-6592200	08-6581487	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. ערבה 86825.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית		מ.א. הערבה התיכונה	ספיר	(1)		08-6592200	08-6581487	

(1) כתובת: ד.ג. ערבה 86825.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)		08-6264333	08-6264250	
חוכר			החברה לפתוח ולבנין בע"מ	ספיר	(2)		08-6592242	08-6592255	pituah@arava.co.il

(1) כתובת: קרית הממשלה.

(2) כתובת: ד.ג. ערבה 86825, מרכז ספיר.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי שירן	33773		תל אביב- יפו	גלילי ישראל	10	03-6993769	03-5621047	ushiran@gm ail.com
מודד	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה	אילת	(1)	68	08-6323122		vitaly- medidot1@be zeq.int.il

(1) כתובת : שדרות התמרים 68.



**1.9 הגדרות בתכנית**

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**

שינויים בקווי בניין על פי מיקום ותכסית של בניין קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי קוו בניין לפי סעיף 62 א' (א') (4)

2. קביעת תנאים למתן היתר בנייה



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	1.874
------------------	-------

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	14
מתקנים הנדסיים	602

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	289.74	15.46
מתקנים הנדסיים	1,584.54	84.54
סה"כ	1,874.28	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	289.74	15.46
מתקנים הנדסיים	1,584.54	84.54
סה"כ	1,874.28	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית מס' 3/118/03/10
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית מס' 3/118/03/10
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הבניסה הקובעת		מתחת לבניסה הקובעת					
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	מל	מל	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	602	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	1	4	40	1268	634	634	634	1584.54			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**6. הוראות נוספות**

6.1	<b>תשתיות</b>									
<p>כל התשתיות - ביוב, מיים. טל"כ, תקשורת וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות, באישור מהנדס התשתיות והרשויות.</p>										
6.2	<b>חשמל</b>									
<p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.                  ב. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה (בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה)</p> <table border="1" data-bbox="564 649 1219 840"> <tr> <td>סוג קו החשמל</td> <td>מרחק מתיל חיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נבון</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> </table> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'                  קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (וקיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.                  ד. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>		סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח נבון	5 מ'	6 מ'
סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו								
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'								
קו חשמל מתח נבון	5 מ'	6 מ'								
6.3	<b>ניקוז</b>									
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בתומר חדיר אחר.                  ב. הפיכת המגרש לאגן היקוות חדיר, המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומן, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.                  ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מהגגות ושפועים מתוכננים בחצר.                  ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים. מניעה של הידוק הקרקע וכו'.                  ה. יעשה ככל הנתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזורי התניה.</p>										
6.4	<b>פיקוד העורף</b>									
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>										
6.5	<b>פסולת בניין</b>									
<p>א. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.                  ב. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב זכויות הבניה ואישור על פיננויה לאתר מוכרז ועי"פי כל דין</p>										



<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
<p>תנאים למתן היתר בנייה</p> <p>א. הכנת תכנית המפרטת פרטי גידור. פיתוח השטח. גינון וניקוז.</p> <p>ב. סימון בהיתר של כל התיבורים לתשתיות קיימות.</p> <p>ג. תאום הבקשה עם פיקוד העורף ורשות הכבאות.</p> <p>ד. מילוי מלא של הקבוע בסעיפים 6.2, 6.5</p> <p>ה. תנאי להוצאת היתר, יהיה אישור תכנית זו.</p>	

<b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.7</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתרי בניה	אישור תכנית זו

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 20 שנה ממועד אישורה



8. חתימות

<p><b>תאריך:</b> 19/9/14 <b>מועצה אזורית התיכונה</b></p>	<p><b>סוג:</b> רשות מקומית</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מ.א. הערבה התיכונה 111</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 19/9/14 <b>מועצה אזורית התיכונה</b></p>	<p><b>סוג:</b> רשות מקומית</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מ.א. הערבה התיכונה 111</p>	<p><b>יזם</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 19/9/14 <b>מועצה אזורית התיכונה</b></p>	<p><b>סוג:</b> בבעלות מדינה</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 222</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 19/9/14 <b>מועצה אזורית התיכונה</b></p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: החברה לפתוח ולבנות בע"מ 511444283</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 19/9/14 <b>מועצה אזורית התיכונה</b></p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> אורי שירן שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>

