

6009138

תכנית מס' 651-0358879 - שם התכנית: מגרש ציבורי מס' 2 - מבנה מועצה מרחבים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0358879

מגרש ציבורי מס' 2 - מבנה מועצה מרחבים

**נתקבל**

21.06.2016

הועדה המקומית לתכנון ולבניה נגב מערבי

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "נגב מערבי"

התשריט תואם תכנית מס' 651-0358879

אשר פורסמה לנותן תוקף ב.י.פ. 7297

מיום 4.7.2016

הועדה המקומית בישיבתה מספר 201606

מיום 3.5.2016 אישרה את התשריט.

יו"ר הועדה

מהנדס הועדה

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת במגרש ציבורי מס' 2 אשר בו קיים מבנה מועצה אזורית מרחבים. בכוונת היזם להגדיל את המבנה של המועצה ע"י תוספת בניה למבנה קיים במסגרת הזכויות המותרות לפי תכנית תקפה. התכנון החדש חורג מקו בנין קדמי ובגובה המבנה מעבר לזכויות המותרות.

התכנית תאפשר:

- הגדלת גובה המבנה.
- שינוי קו בניין קדמי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש ציבורי מס' 2 - מבנה מועצה מרחבים
		מספר התכנית	651-0358879
1.2	שטח התכנית		4.103 דונם
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 19, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5
	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 נגב מערבי

קואורדינאטה X 166890

קואורדינאטה Y 583100

1.5.2 תיאור מקום שטח המגרש נמצא בשטח המועצה האזורית מרחבים ליד צומת גילת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גילת	גילת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100242/2	מוסדר	חלק		4

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/12/1997	881	4595	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 398 /02 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	398 /02 /7

תכנית מס': 651-0358879 - שם התכנית: מגרש ציבורי מס' 2 - מבנה מועצה מרחבים

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ויקטור רבינוביץ'			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ויקטור רבינוביץ'		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	18/01/2016	ויקטור רבינוביץ'	18/01/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		18/01/2016	ויקטור רבינוביץ'	18/01/2016		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מרחבים	גילת	גילת (1)		08-9929480	08-9924848	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מפגש מרחבים ד.ג. הנגב 84100.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מרחבים	גילת	גילת (1)		08-9929480	08-9924848	

(1) כתובת: מפגש מרחבים ד.ג. הנגב 84100.

**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	4	03-9533333	08-6264266	
חוכר			מועצה אזורית מרחבים	גילת	גילת (1)		08-9929480	08-9924848	

(1) כתובת: מפגש מרחבים ד.ג. הנגב 84100.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 651-0358879 - שם התכנית: מגרש ציבורי מס' 2 - מבנה מועצה מרחבים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ'	26019	באר שבע	עבדת		12	08-6433048	08-6433048	victor.arc@g mail.com
	מודד	לאוניד צירניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@be zeqint.net



## 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

שינוי בהנחיות בניה בתא שטח ציבורי מס' 2 עבור מבנה מועצה מ.א מרחבים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי נקודתי בחזית מערבית עבור קיר עיצובי מ-5.0 מ' ל-1.5 מ' לפי סעיף 62א(א)(4).
2. הגדלת גובה הבניין המקסי' ל-22.6 מ' לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי של הוראות בינוי או עיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5).
4. הריסה של המבנים המסומנים לפי סעיף 62א(א)(19).

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.103	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר) מ"ר	2,924.85	2,924.85	85% משטח המגרש

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מבנים ומוסדות ציבור	2

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	763.83	18.62
מבני ציבור	3,339	81.38
סה"כ	4,102.83	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	661.41	16.12
מבנים ומוסדות ציבור	3,441.42	83.88
סה"כ	4,102.83	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	משרדים, מזנון, חדר אוכל, מחסן וספרייה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנייה</b>
	- תותר תוספת בניה למבנה מועצה קיים במסגרת זכויות הבנייה המותרות לפי תכנית תקפה.
	- תותר תוספת של קיר עיצובי בחזית הקדמית שתעלה לגובה עד 22.53 מ' (ראה נ.בינוי).
	- תותר בניה של קיר עיצובי בקו בניין עילי קדמי 1.5 מ'.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

תכנית מס': 651-0358879 - שם התכנית: מגרש ציבורי מס' 2 - מבנה מועצה מרחבים

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מותא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
								עיקרי	שרות			
(1)	(1)	(1)	(1)	4	22.6	35	110	85	25	3441	2	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

	<b>6. הוראות נוספות</b>
<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.                  2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.                  3. תנאי למתן היתר יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p>	<b>6.2 חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחומי המגרש לפי תקן חניה הארצי.</p>	<b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	<b>6.4 חשמל</b>
<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' 6.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:</p> <p>(קיים או מוצע) - 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</p> <p>(קיים או מוצע) - 35.00 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	<b>6.5 תשתיות</b>
<p>כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.</p>	<b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<b>7. ביצוע התכנית</b>
	<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
	<b>7.2 מימוש התכנית</b>

זמן משוער לביצוע תכנית זו-כ 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית מרחבים 500262423	רשות מקומית	חתימה:
יום	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית מרחבים 500262423	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית מרחבים 500262423	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: 298.16

איני קובד אבו נאום  
מתוך פ.א. מרחבים

איני קובד אבו נאום  
מתוך פ.א. מרחבים