

609623
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

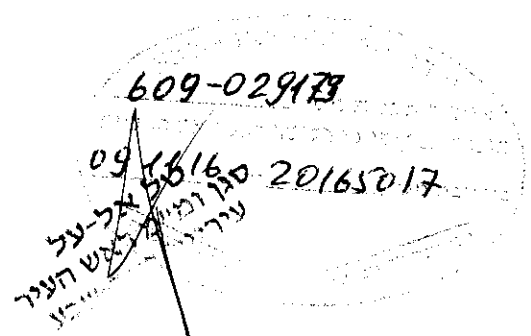
הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0291179

צומת יוהנה ז'בוטינסקי-חטיבת שמונה

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

לאחר ששכונת נווה זאב בוצעה במלואה, נמצא כי קיים עודף בשטחים המיועדים למבני ציבור. כמו כן עיריית ב"ש קבעה לנכון מדיניות של פיתוח ירוק לעיר המשלב פיתוח גני משחק לילדים ולנוער עם פינות חמד לנוי ויופי בעיר. מטרת תוכנית זו לשנות יעוד מגרש המיועד למבני ציבור בשכונת נווה זאב לשטח ציבורי פתוח לצורך שיפור פני העיר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית צומת יוהנה ז'בוטינסקי-חטיבת שמונה

מספר התכנית 605-0291179

1.2 שטח התכנית 4.958 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) 1 (5),
62א (א) 1 (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע**

קואורדינאטה X 178766

קואורדינאטה Y 572323

1.5.2 תיאור מקום הצטלבות הרחובות חטיבה 8 ויוהנה ז'בוטינסקי, שכונת נווה זאב ב"ש**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נווה זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38190	מוסדר	חלק	19, 33	21-23

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5/192/03/5	926,507

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
5 / 03 / 192 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 192 / 5 ממשיכות לחול.	4574	17	09/10/1997

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				אריקה לאוב			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	17/08/2015	אריקה לאוב	07/05/2016	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	(1)		08-6840424	08-6840424	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר מנחם בגין ת.ד 15 ב"ש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	(1)		08-6840424	08-6840424	

(1) כתובת: ככר מנחם בגין ת.ד 15 ב"ש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית באר שבע	באר שבע	(1)		08-6840424	08-6840424	

(1) כתובת: ככר מנחם בגין ת.ד 15 ב"ש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeub.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medid ot@walla.co m

(1) כתובת: ת.ד 1291 באר שבע 84112.

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

הגדלת שטח ציבורי פתוח על חשבון שטח למבנים ומוסדות ציבור נווה זאב, באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת השצ"פ על חשבון שטח למבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 62א(א) (1) (5)
- ב. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א) 1
- ג. הוספת שטחים בהיקף של עד 10% משטח המגרש לשימושים כלליים לפי סעיף 62א(א) (1) (6).
- ד. הוספת שטחים למטרה עיקרית עבור סככות הצללה בהתאם לדרישת מהנדס העיר, לפי סעיף 62א(א) (1) (6).
- ה. קביעת קווי בניין 0.0 לפי סעיף 62א(א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.958

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד תאי שטח

1001

דרך מאושרת

926

שטח ציבורי פתוח

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
37.31	1,850	דרך מאושרת
42.84	2,124	שטח לבניני ציבור
19.85	984	שטח ציבורי פתוח
100	4,958	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
37.33	1,850.7	דרך מאושרת
62.67	3,107.62	שטח ציבורי פתוח
100	4,958.32	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	יותר הקמת מצללות, סככות, קיוסקים/מזנונים עד 20 מ"ר, גינה קהילתית/חוזה עירונית ומבני עזר, כגון: מרחבים מוגנים, שירותים ציבוריים, מחסני גינון, חדרי טרפו וביתן שומר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח האלמנטים התכנוניים ישתלבו בתכנון הככר הסמוכה ויאפשרו מעבר הולכי רגל ואופנים. הפיתוח הסביבתי יהיה מותאם לבעלי מוגבלויות. סככות ההצללה יהיו ע"פ דרישת מהנדס העיר. בניית הסככות תהיה ככל הניתן במרחק של 1.10 מ' מגבול המגרש, תותר בניית סככה בקו בניין 0.0 מ' באישור מהנדס העיר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת קרקעיות, רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח רוחב ותוואי הדרך ע"פ תכנית מאושרת מס' 5/192/03/5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מפל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
שטח ציבורי פתוח	926	גודל מגרש כללי 3107	10 (1)		10			1	(2)	(2)	(2)
											קדמי (2)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מגודל המגרש. לא כולל סככות הצללה. הוספת שטחים למטרה עיקרית עבור סככות הצללה תיעשה בהתאם לדרישת מהנדס העיר..
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי הבנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

6.3

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.

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.00 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד 2.00 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'

כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

ארון רשת 1.00 מ'

שנאי על עמוד 3.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמליים תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

מרחק מציר הקו:

קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו 20.00 מ'

קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אריקה לאוב שם ומספר תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	עורך ראשי	חתימה: