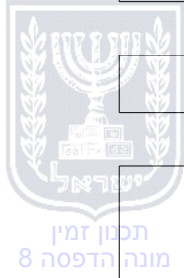


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0514216

מגרש ציבורי מס' 403 - מרפאת מבועים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
נגב מערבי
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש למבני ציבור מס' 403 ביישוב מבועים.
על המגרש קיימת מרפאה אזורית עם חריגות בנייה בקו בניין קדמי.
לפי התכנית המאושרת הבנייה במגרש זה תיקבע לפי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.
התכנית המוצעת תאפשר הסדרה של הבינוי הקיים ע"י שינוי קו בניין קדמי וקביעת הוראות בינוי במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש ציבורי מס' 403 - מרפאת מבועים

651-0514216

מספר התכנית

3.220 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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	167040
קואורדינאטה Y	595300

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא ביישוב מבועים מגרש מס' 403.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: מבועים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבועים	מבועים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100246	מוסדר	חלק	154	146

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4 / 1080 / 2	900
5 / 192 / 03 / 7	403

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/11/1987	394	3505	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /192 5 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /192 /03 /7
13/10/1999		4809	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /1080 4. הוראות תכנית 2 /1080 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4 /1080 /2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ויקטור רבינוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ויקטור רבינוביץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי ופיתוח המחייבת לגבי מיקום המבנה, מס' הקומות וגובה המבנה.	18/07/2017	ויקטור רבינוביץ	18/07/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		29/06/2017	ויקטור רבינוביץ	25/06/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	(1)		08-9929480	08-9924848	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיפגש 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	(1)		08-9929480	08-9924848	

(1) כתובת: מיפגש 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	02-5456158	
חוכר			מועצה אזורית מרחבים	גילת	(1)		08-9929480	08-9924848	

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

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	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@gmail.com
	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	050-3399033	08-6270073	rbk033@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קביעת הוראות בינוי ושינוי קו בניין במגרש למבני ציבור מס' 403 ביישוב מבועים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

2. קביעת הוראות בינוי בתכנית בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).

3. הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה לפי סעיף 62א(א)(19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.22

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מבנים ומוסדות ציבור	403
סימון בתשריט	תאי שטח כפופים
להריסה	403
	מבנים ומוסדות ציבור

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת מאושרת	121	3.76
שטח לבנייני ציבור	3,099	96.24
סה"כ	3,220	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	122.18	3.79
מבנים ומוסדות ציבור	3,097.82	96.21
סה"כ	3,220	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד למוסדות ציבור אזוריים לתרבות, בריאות, חברה, מנהל וחינוך.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי בתא שטח מס' 403:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיבנה מרפאה אזורית בת קומה אחת לפי תכנית בינוי אשר תאושר ע"י וועדה מקומית. 2. תכנית הבינוי הינה חלק בלתי נפרד מהתכנית. 3. מפלס הכניסה ייקבע בתכנית הבינוי. 4. גג המבנה יתוכנן משילוב של גג שטוח וגג קל. 5. במרכז המבנה יתוכנן חדר שירות מוגבה ומקורה בגג קל. 6. תותר בנייה של שבילי מעבר, רחבות מרוצפות, פיתוח פינות ישיבה, גן שעשועים פרגולות ומבני הצללה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p>תוואי מסילה תוואי ורוחב הדרך לפי תכנית תקפה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת (3)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	5	5	5	(3)	(2)		(1)			(1)	(1)	3098	403	מבנים ומוסדות ציבור

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) שטחי הבניה יהיו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י וועדה מקומית.
- (2) גובה המבנים יהיו לפי תכנית תקפה 5/192/03/7.
- (3) מספר הקומות יהיו לפי תכנית תקפה 5/192/03/7.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
 ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 ג. היתר בניה יינתן לאחר אישור משרד הבריאות לעניין ביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
 ד. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.

6.2

חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת אישור תכנית זו.

6.3

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' - 3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.00 מ' - 6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	(קיים או מוצע) - 20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	(קיים או מוצע) - 35.00 מ'

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.

6.4

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 3 שנים לאחר אישור התוכנית.