

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 תאריך: 20.09.09
נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 22/109/03/5

מגורים במגרש מס' 117
רח' אהוד בן גרא 22, באר שבע

מחוז דרום
 מרחב תכנון מקומי באר שבע
 סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>נושדד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 22/109/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 20/9/09 יו"ר הועדה המחוזית</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 22/109/03/5 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6163 מיום 25/9/09</p>

דברי הסבר לתכנית מס' 22/109/03/5

תכנית זו כוללת מגרש 117 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' אהוד בן גרא 22, באר-שבע. במגרש קיים בית מגורים חד משפחתי בן שתי קומות. התכנית המוצעת מאפשרת למגרש הנ"ל שינויים הבאים:

- בקומת קרקע – תוספת בניה בחזית צדדית (צפון מערבית), הקמת מחסן בחצר אחורית.
- בקומה א' – הרחבת שטח בניה בתוך חלל הגג עד קירות חיצוניים של הבית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>1.1 שם התכנית</p> <p>מגורים במגרש מס' 117 רח' אהוד בן גרא 22, באר שבע 22/109/03/5</p>	<p>תכנית מס'</p>
<p>1.2 שטח התכנית</p> <p>0.387 ד'</p>	
<p>1.3 מהדורות</p> <p>שלב מהדורה</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	
<p>1.4 סיווג התכנית</p> <p>סוג התכנית</p> <p>תאריך עדכון</p> <p>מספר מהדורה</p> <p>29.8.2010</p> <p>1</p> <p>תכנית מפורטת</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>ועדה מחוזית</p>

1.5 מקום התכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>באר שבע</p>	<p>קואורדינאטה X</p> <p>קואורדינאטה Y</p> <p>179035</p> <p>572325</p> <p>שכ' דרום, באר שבע</p>
<p>1.5.2 תאור מקום</p> <p>רשויות מקומיות</p> <p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>נפה</p> <p>באר שבע</p>	<p>1.5.3 רשות מקומית</p> <p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית</p> <p>ישוב שכונה</p> <p>רחובות ו מספרי בתים</p> <p>באר שבע</p> <p>דרום</p> <p>אהוד בן גרא 22</p>
<p>1.5.5 גושים וחלקות בתכנית</p>	

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38006	מוסדר	חלק מהגוש	69	221

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
38006	38006

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
117	10/109/03/5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23.11.1978	י.פ. 2481	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 10/109/03/5 ממשיכות לחול.	שינוי	10/109/03/5

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	29.8.2010		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	29.8.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	29.8.2010	1		1:250	מנחה המחייב לגבי מיקום התוספות	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגבונה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגישי התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש 38006 חלקה 69,221			050-7630764	08-6237030	רח' אהוד בן גרא 22, ב"ש			015781529	פרקש זיוה	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, ב"ש		ממי				בעל
		050-7630764	08-6237030	רח' אהוד בן גרא 22, ב"ש			015781529	פרקש זיוה		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל
medidot negev@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי עגנון 2/16, ב"ש			1100	311642979	בובליק גיאנה	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	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 שטחי בנייה, קביעת שטחי שרות וקווי בניין במגרש מגורים מס' 117 ברח' אהוד בן גרא 22, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחי בניה למטרות עיקריות מ-45% ל-65%.
- קביעת שטחי שרות 35 מ"ר.
- קביעת תנאים לבניית מחסן בחצר אחורית.
- שינוי בקווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.387
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	65		20+	45	%	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לי"ר	117	מגורים א'
	לי"ר	100	דרך מאושרת

3.2 טבלת שטחים

מוצב מוצע		מוצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
78.55	304	78.55	304
21.45	83	21.45	83
100.00	387	100.00	387

יעוד	יעוד
מגורים א'	מגורים א'
דרך מאושרת	דרך מאושרת
סה"כ	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<p>תא שטח (מגרש) מס' 117 לבית קיים חד-משפחתי בן שתי קומות תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בקומת קרקע – הוספת בניה בחזית צדדית (צפון מערבית) במגרש. • בקומה א' - הרחבת שטח בניה בתוך חלל הגג, הגג יבנה בהתאם לצורתם של הגגות הסטנדרטיים בעליות הגג לפי התכנית התקפה. • בניית מחסן (בגודל עד 8 מ"ר) צמוד לבית בחזית צדדית או אחורית; או נפרד מהבית בחצר אחורית. במידה ומרחק בין מחסן לגבול מגרש פחות מ- 1.5 מ' תידרש הסכמת שכנים במגרשים הסמוכים. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. • בניית סככת חניה בגודל עד 15 מ"ר. שטח של סככת רכב יחשב כשטח שרות. • מיקום התוספות ראה בנספח בינוי.
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> • תוספות יבנו מחומרים קשיחים. • גג בתוספות במפלס קומת קרקע יהיה גג רעפים, או גג שטוח. • גג בקומה א' יהיה גג רעפים. • חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם בהתאם לבית הקיים.

4.2	דרכים	
4.2.1	שימושים	
א.		• כל התכליות ושימושים יהיו עפ"י תכנית מאושרת מס' 5/109/03/10.
ב.		• דרך ציבורית
4.2.2	הוראות	
א.		תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלאת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מספר משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת							מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת				
			-	2	7.7	לא רלוונטי	1	47.37	76.5	מ"ר 35 + 65%	-	35 מ"ר	65	304	117	מגורים א'

(*) שטח שרות כולל : ממ"ד (12 מ"ר), מחסן נפרד או צמוד לבית (עד 8 מ"ר), סככת חניה עד 15 מ"ר וגגון .

5.2 זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית מפורטת מס' 10/109/03/5 :

- א. בכל מגרש תותר תוספת בניה ליחידת הדיור הקיימת, אך לא תותר בנית יחידת דיור נוספת.
- ב. לא תותר כל תוספת בניה במרווח הקדמי. קווי בנין צדדיים : 0.0 מ' או 1.0 מ' מגבול המגרש.
- ג. אחוזי הבניה לא עלו על 45% בכל המבנים המקורים, לרבות מרפסות מקורות ומבני עזר.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים.
 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל
 לא ינתן 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 החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

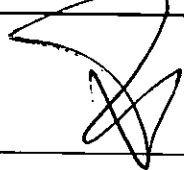
7.1 שלבי ביצוע

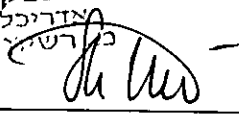
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

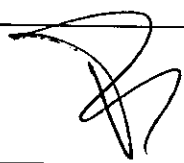
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
		פרקש זיוה	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
015781529			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
	ליפובצקי נטליה מזריכלית כרטיז 104717 	ליפובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל בעל עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל	
מספר תאגיד:	תאגיד:		
	מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם:	חוכר
		פרקש זיוה	
מספר זהות:	תאגיד:		
015781529			