

6006479

תכנית מס' 16/159/03/5

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 25.11.2010
נתקבל


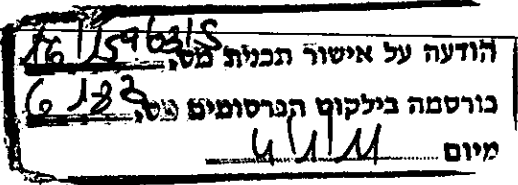
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 16/159/03/5

מגורים במגרש מס' 2, רח' אסא 4, שכ' וילות מצדה, באר שבע

מחוז דרום
 מרחב תכנון מקומי באר שבע
 סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית לתכנית מס' 16/159/03/5

- תכנית זו כוללת מגרש מס' 2 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' אסא, שכי וילות מצדה, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי בן 2 קומות, עליית גג וקומת מגורים מתחת לכניסה הקובעת.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מעל למפלס הכניסה הקובעת עבור הוספת עליית גג.
- קביעת זכויות בניה למטרה עיקרית עבור הקמת קומת מגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- הקמת סככה מעל שתי חניות רכב.
- הוספת מצללה בחזית צדדית (צפון מערבית).

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 2, רח' אסא 4, שכ' וילות מצדה, באר שבע
		מספר התוכנית	16/159/03/5
1.2	שטח התכנית		0.751 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	21.11.2010
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינאטה X	179115
		קואורדינאטה Y	574675
1.5.2	תיאור מקום	שטח התכנית נמצא בשכ' וילות מצדה – רח' אסא 4, ב"ש	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	נפה ישוב שכונה רחוב מספר בית	באר-שבע באר-שבע וילות מצדה אסא 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38107	מוסדר	חלק מהגוש	11	125

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38107	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
1, 7/159/03/5, 10/159/03/5, 2/159/03/5, 61/102/02/5	2

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/159/03/5	שינוי ✓	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/159/03/5 ממשיכות לחול.	2318	5.5.1977
2/159/03/5	שינוי ✓	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/159/03/5 ממשיכות לחול.	2374	16.10.1977
7/159/03/5	כפיפות ✓	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7/159/03/5 ממשיכות לחול.	2968	13.10.1983
10/159/03/5	שינוי ✓	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 10/159/03/5 ממשיכות לחול.	3520	21.1.1988
61/102/02/5	שינוי ✓	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 61/102/02/5 ממשיכות לחול.	3701	29.09.1989

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	21.11.2010		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	21.11.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	21.11.2010	1		1:250	מנחה ומחייב מבחינת התוספות ומיקומן	נספח בינוי

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-2889400		רח' רוברטו 16/9, ב"ש				033504770		רובין-ברקוביץ' בלית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	כלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש		מבני				
		052-2889400		רח' רוברטו 16/9, ב"ש			033504770	רובין-ברקוביץ' בלית		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד מוסמך
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' גר 28, בנין רסקו 35, ב"ש			104717	ליפובצקי נטליה	אדריכל	
Negev_medidot@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי עגנון 2/16, ב"ש		עב מדידות	1100	בובליק גיאנה	מודד מוסמך	

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם שטח בניה עד 100%.

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 בניה למגרש מגורים 2 ברח' אסא 4, שכ' וילות מצדה, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- 40% ל- 65%.
- קביעת זכויות בניה למטרות עיקריות מתחת למפלס הכניסה הקובעת 20%.
- קביעת זכויות בניה למטרות שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת 6.9% (סככת חניה עד 30 מ"ר).
- קביעת זכויות בניה למטרות שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת 2.6% (ממ"ד 11 מ"ר).
- שינוי קווי הבניין.
- קביעת קו בניין למצללה.
- קביעת קו בניין לסככת חניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.751
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	85		25+ מעל הכניסה הקובעת, 20+ מתחת לכניסה הקובעת	40	%	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד	
	לא רלוונטי		2		מגורים א'
	לא רלוונטי		100		דרכים

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
58.32	438	מגורים א'	58.71	445	אזור מגורים א' (*)
41.68	313	דרכים	41.29	313	דרכים
100.00	751	סה"כ	100.00	758	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.
 הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מהבדל בין מדידה גופית למדידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א' (תא שטח מס' 2)	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> • במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי בן 2 קומות, עלית גג וקומת מגורים מתחת לכניסה הקובעת הכוללת גם ממ"ד. • תותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 30 מ"ר. קווי בנין מסומנים בתשריט. גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ'. הסככה תבנה מבניה קלה. קירווי הסככה יהיה מאיסכורית, פח מקופף או כדומה. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש. • מיקום התוספות ראה נספח בינוי.
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> • גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יתופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם. • גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2	דרכים (תא שטח מס' 100)	
4.2.1	שימושים	
א.	דרך ציבורית	
4.1.2	הוראות	
א.	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - במצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית	צמימות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני									קדמי	מתחת לבניסה לקובעת	מעל לבניסה לקובעת				שטחי בניה
כמסומן בתשריט			1	2 + עלית גג	9.5	35	לא רלוונטי	1	94.5	94.5	2.6 ²	20	6.9 ¹	65	438	2	מגורים א'

¹ שטח שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת כולל: סככת חניה (30 מ"ר).

² שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל: ממ"ד (11 מ"ר).

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 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:
 - א. הגשת תוו"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.
 - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח 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
כל התשתיות יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, 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 מתברת 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
	<i>ג'יקוביץ - רזבין</i>	רובין-ברקוביץ' בלית	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
033504770			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
21.11.10	<i>לימובצקי נטליה</i> לימובצקי נטליה בן השיכון 10471	לימובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל	בעלי עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד:	תאגיד:			
	מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך:	חתימה:	שם:	חוכר	
	<i>ג'יקוביץ - רזבין</i>	רובין-ברקוביץ' בלית		
מספר זהות:	תאגיד:			
033504770				

זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית מפורטת מס' 1/159/03/5 :

- א. מרווחי בניה מינימאליים כדלקמן:
- מרווח לחזית ו/או לרחוב – כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 3.0 מ'.
 - מרווח עורפי לא פחות מ- 3.0 מ'.
 - מרווח צדדי לא פחות מ- 3.0 מ' או 0 כאשר הבנין מתלכד עם הבנין השכן לפי תכנון מראש ובאשור הועדה המקומית.
- ב. אחוזי בניה המכסימאליים המותרים עד 40% אם הבניה היא בשתי קומות.
- ג. גובה כולל מכסימאלי לבנין יהיה עד שתי קומות ולא יותר מ- 8.0 מ' והמידה הקובעת היא מגובה אבן שפה בפינה הגבוהה של החזית המגרש ועד לגובה הסופי של רכס הגג ו/או כרכוב ו/או מעקה הגג – ו/או כל בליטה אחרת על פני הגג למעט: חדר מדרגות המיועד לעלית גג בלבד ומעקות הסתרה למתקני מיזוג ו/או צנון ודוודי שמש בלבד שגובהם הסופי לא יהיה יותר מ- 10.0 מ' מגובה שכן השפה הנ"ל.
- ד. לא תותר כל בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט קורות ו/או קירות מגן ומעקות גנניות אולם הועדה רשאית להתיר בנית מקלט תת-קרקעי בלבד – במרווח צדדי אחד בלבד בתנאים הבאים:
- המקלט יהיה תת-קרקעי מלא,
 - בשום מקום לא תהיה בניה על קרקעית בתחום המרווח הצדדי.
- ה. בשום מקרה לא יתרוג סך הכל שטח בניה על מעבר ל- 35% - משטח המגרש כשהוא נמדד בהשלכת האופקית של קוי הבניה החיצוניים על מגי שטח המגרש.
- ו. באחוזי הבניה יחשבו ויכללו לכך כל השטחים המבונים בכל המפלסים כולל כל השטחים המקוריים לרבות מרפסות ומבני עזר למיניהם למעט המפורט כדלקמן:
- משטח המקלט ברוטו של עד 10.0 מ"ר (המחושב כשטח מקלט ברוטו תקני מינימלי) בין שהוא עילי ובין שהוא תת-קרקעי,
 - שטח המרתף כמשמעותו בתקנות.
 - מרפסות גג במשמעותן בתקנות.

לפי תכנית מפורטת מס' 7/159/03/5 :

במקרה של קומת עמודים מפולשת ו/או מרפסת סגורה תחושב בהגבלות אחוזי הבניה המותרים, רק מחצית מהשטח המקורה הגילון, ובלבד שחלקי מבנה אלו יעמדו בהוראות תקנון התכנון והבניה לענין הגדרת קומת עמודים מפולשת ומרפסת מקורה.

לפי תכנית מפורטת מס' 10/159/03/5 :

- תותר הקמת סככות רכב שלא יחושבו במסגרת אחוזי בניה בתנאים כדלקמן:
- א. מידות הסככה יהיו עד 5x3 מ'.
 - ב. גובה מכסימאלי בין 2.20 ועד 2.35 מ'.
 - ג. קווי בניה: לחזית הקרוב – 0.00 מ', צדדי – 0.00 מ'.