

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 38/169/03/5

לשכת התכנון המחוזית

שם תוכנית: מגורים במגרש משותף ברח' חז"ל 53,51,49 שכונה **מש, באר שבע** מחוז דרום

04.09.2011

נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="263 1050 715 1357" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 38/169/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 18.9.11 שם התוכנית: מש, באר שבע</p> </div>	
<div data-bbox="220 1482 737 1691" data-label="Text"> <p>38/169/03/5 הודעה על אישור תכנית מס' 635 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 635 מיום 18.9.11</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית 38/169/03/5

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים משותף הנמצא ברחוב חז"ל, פינת רח' הכוזרי, שכונה ב', באר-שבע. במגרש הנ"ל ממוקמים שני בתי מגורים הכוללים 4 יחיד כ"א (סה"כ 8 דירות במגרש), עם סטייה בקווי בנין. בדירות שמספרם 49/4, 53/2 יש חריגת בנייה בקומת קרקע וקומה א' ובדירה 51/3 יש חריגת בנייה בקומה ב'.

התכנית המוצעת מאפשרת עבור מגרש זה:

- הגדלת שטח בניה לדירות מס' 49/4, 53/2, 51/3 בקומת קרקע ובקומה א'.
והפיכת דירה מס' 51/3 בקומה א' לדופלקס ע"י תוספת קומה ב'.

שאר הדירות: 49/2, 49/3, 49/1, 51/1, 51/4 נותרות ללא שינוי לפי התכנית התקפה מס' 6/169/03/5.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש מגורים , ברח' חז"ל 51,53,49 שכי ב', באר-שבע.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

38/169/03/5

מספר התוכנית

1.722 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

01/08/2011 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	באר שבע
		קואורדינטה X	180,225
		קואורדינטה Y	574,050
1.5.2 תיאור מקום		שטח המגרש בשכ' ב' רח' חז"ל 49,51,53, באר-שבע.	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	באר שבע
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
		יישוב	באר-שבע
		שכונה	שכונה ב'
		רחוב	חז"ל
		מספר בית	53,51,49

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38070	מוסדר	חלק מהגוש	13	77,82

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6/169/03/5	שינוי כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 6/169/03/5 ממשיכות לחול.	-	10.09.1979
36/169/03/5	כפיפות	הסדרת רוחבי הדרכים	5939	06.04.2009

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ומחוזית	רבינוביץ' ויקטור	01.08.2011	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ומחוזית	רבינוביץ' ויקטור	01.08.2011	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ומחוזית	רבינוביץ' ויקטור	01.08.2011	1	ל"ר	1:250	מנחה ומחייב לגבי מיקומן של התוספות	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י) / ל"ר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-2091558	08-6496064	רח' חזי"ל 51/3 ב"ש	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	5805645	ל"ר
				08-6483185	רח' חזי"ל 49/4 ב"ש	ל"ר	ל"ר	ל"ר	071463072	טלה יחזקאל	ל"ר
				077-6497677	רח' חזי"ל 53/2 ב"ש	ל"ר	ל"ר	ל"ר	2014793	אוגוסט מרדכי	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				ל"ר	ל"ר	ר"פ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
				כ"כר מנחם בגין, ת.ד. 15, ב"ש	ל"ר	עיריית ב"ש	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
		08-6496064	050-2091558	רח' חזי"ל 51/3 ב"ש	ל"ר	ל"ר	5805645	071463072	טלה יחזקאל	ל"ר	ל"ר
		08-6483185		רח' חזי"ל 49/4 ב"ש	ל"ר	ל"ר	2014793		אוגוסט מרדכי	ל"ר	ל"ר
		077-6497677		רח' חזי"ל 53/2 ב"ש	ל"ר	ל"ר	63227227		רחל בן זקן	ל"ר	ל"ר
				רח' חזי"ל 51/1 ב"ש	ל"ר	ל"ר	61596425		טובה פסט	ל"ר	ל"ר
			0522760302	רח' חזי"ל 51/4 ב"ש	ל"ר	ל"ר	38324778		אלמלא יפית לוי	ל"ר	ל"ר
			0522622845	רח' חזי"ל 49/1 ב"ש	ל"ר	ל"ר			סיני ענבל	ל"ר	ל"ר
				רח' חזי"ל 49/3 ב"ש	ל"ר	ל"ר	321797896		בוני מזל/פורטונה	ל"ר	ל"ר
				רח' חזי"ל 49/2 ב"ש	ל"ר	ל"ר				ל"ר	ל"ר

1.8.4 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	מורד ראשי מורד מוסמך
Victorr.arc@gmail.com	086433048	0522765195	086433048	רח' עבדת 12, ב"ש	ל"ר	ל"ר	26019	11035367	רבינוביץ' ויקטור	אדריכל	עורך ראשי
Golden-a@zahav.net.il	086278795		0862322117	רח' יד ושם	ל"ר	אברהם גולדנברג-מידות	244	070334016	חאיק אשר	מורד מוסמך	מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת זכויות הבניה במגרש מגורים משותף ברח' חז"ל 53,51,49 שכונה ב' ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת היקפי בניה מרביים ליח"ד שמס' 51/3, 49/4, 53/2 מ-30% בקומה (95.5 מ"ר ליח"ד כולל מבנה עזר) למקסימום 172 מ"ר מהם מקסימום 157 מ"ר לשטחים עיקריים ליחידת דיור אחת.
- ב. תוספת קומה ליח"ד מס' 51/3 הנמצאת בקומה א' והפיכתה לדירת דופלקס.
- ג. קביעת קווי בנין.
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ה. ביח"ד מס' 49/1, 49/2, 49/3, 51/1, 51/4 זכויות בניה נשארות ללא שינויים בהתאם לתכנית התקפה.
- ו. קביעת זכויות בניה לשטחי שירות – ממ"דים, מחסנים ומדרגות פנימיות משותפות ליח"ד שמספרם 51/3, 49/4, 53/2.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.722

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		** שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		918 *	108 *	810	מ"ר	מגורים
		8	ללא שינוי	8	יח"ד	

* כולל הקלה לזכויות בניה ב- 6% עפ"י החוק
 ** התוספת מיועדת למספרי דירות : 53/2, 51/3, 49/4.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		לי"ר	1	מגורים א'
		לי"ר	109 (חלק), 103 (חלק)	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		אחוזים	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
74	1,273	מגורים א'	74	1,273	מגורים ב'
26	449	דרכים מאושרות	26	449	דרכים מאושרות
100	1,722	סה"כ	100	1,722	סה"כ

* ייעודים שאינם עפ"י נוהל מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	<p>בתא שטח מס' 1 יותר:</p> <p>- הקמת בית מגורים בגובה עד 3 קומות, הכולל 8 יח"ד. - הגדלת שטח ליחידות דיור שמס' 53/2, 51/3, 49/4, כאשר ליח"ד מס' 51/3 בקומה א' תותר להוסיף קומה ולהפוך אותה לדירת דופלקס עם עליה במדרגות פנים לקומה ב'. - יותר מחסן כחלק בלתי נפרד מהדירה בגודל 6 מ"ר עבור מספרי יח"ד המפורטים לעיל. - לא תותר בניית סככות רכב בתחומי המגרש. סככות רכב קיימות במגרש ייהרסו. - הקמת מדרגות חיצוניות לקומה א' בתנאי הסכמת השכן מקומת קרקע. - ביח"ד מס' 51/4, 51/1, 49/3, 49/2, 49/1 לא יחולו שינויים.</p>	
4.1.2	הוראות	
א.	גג דוד שמש	הגג יהי גג רעפים משופע. גובה מרבי לבניה 10.0 מ'. הגובה יימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת של המבנה הקיים. דודי שמש יותקנו בתוך חלל גג רעפים.
ב.	מדרגות חיצוניות	תותר בניית מדרגות חיצוניות לא מקורות ליח"ד לפי כתובת 51/3 ו-49/4 לקומה א' בתוך קווי בנין, בתחום מול יח"ד ובהסכמת השכן מקומת קרקע. שטח המדרגות נחשב בזכויות הבניה. (ראה נספח בינוי).
ג.	פרגולה/מצללה	תותר בנית פרגולות בתחומי המגרש. הפרגולות יבנו מחומרים קלים, כגון עץ, מתכת וכד'. מיקום הפרגולות ראה נספח בינוי.
ד.	חומרי גמר/עיצוב אדריכלי	תוספות הבנייה תהיינה מבנייה קשיחה הזזה לבנייה הקיימת, גג התוספות יהיה רעפים.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
א.	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
א.	רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתוכנית.	

6. הוראות נוספות.

6.1 תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

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.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו :
6.00 מ'	5.00 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.

6.2 חניה

החניה תהיה בהתאם לתכנית התקפה.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.4 תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובכפוף להריסת בניה קיימת המסומנת בתשריט להריסה.
- ב. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידות אדמה, על-פי 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 לחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכופפת תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.5 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7 פיתוח תשתיות

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - כ-3 מיום אישורה

8. חתימות

שם: דוד הרוש	חתימה:	תאריך: 28.8.11	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר	
שם: טלה יחזקאל	חתימה:	תאריך: 30.8.11	
תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר	
שם: אוגוסט מרדכי	חתימה:	תאריך: 24.8.11	מספר תאגיד: ל"ר
תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר			

שם: אדרי ויקטור רבינוביץ'	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: ל"ר	רבינוביץ ויקטור - אדריכל חתימה וצילום 12 באר - שבע טלפקס 08-6433048 נייד 052-2765195	מספר תאגיד: ל"ר	

שם: רחל בן זקן	חתימה:	תאריך:	בעלי עניין בקרקע
תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר	
שם: בוני מזל/פרטונה	חתימה:	תאריך:	
תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר	
שם: טובה פסט	חתימה:	תאריך:	
תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר	
שם: אלמלח יפית לוי	חתימה:	תאריך:	
תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר	
שם: אוגוסט מרדכי	חתימה:	תאריך:	
תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר	
שם: דוד הרוש	חתימה:	תאריך:	
תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר	
שם: טלה יחזקאל	חתימה:	תאריך:	
תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר	
שם: ענבל סיני	חתימה:	תאריך:	
תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר	
שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:	בעלים
תאגיד: ר"פ		מספר תאגיד: ל"ר	
שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:	
תאגיד: עיריית ב"ש		מספר תאגיד: ל"ר	