

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2539

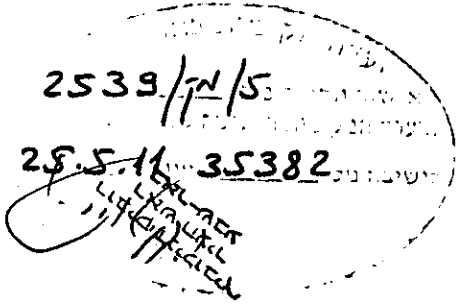
שם תוכנית: מגורים ברח' גולומב 65, שכונה ג', באר שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4), (5), (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים הנמצא ברח' גולומב 65 שכונה ג' באר שבע.

התכנית המוצעת מאפשרת :

-שינוי קווי בנין

-ניוד שטח למטרה עיקרית לטובת מטרות שירות לצורך הקמת מחסן נפרד מהבית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ברח' גולומב 65, שכונה ג', באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

2539/מק/5

מספר התוכנית

1.007 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 02.11.2010

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

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

ועדה מקומית

62 א (א), (4), (5), (9)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי באר-שבע

181425	קואורדינטה X
574100	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרש ממוקם ברח' גולומב 65, שכי' ג', באר שבע.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** באר-שבע רשות מקומית

חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב באר-שבע באר-שבע

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית ג' גולומב 65

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38026	מוסדר	חלק מהגוש	11	91

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	38026

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
68/108/03/5	65

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
68/108/03/5	שינוי כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 68/108/03/5 ממשיכות לחול.	2128	24/07/1975

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	02.11.2010	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	02.11.2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבירים תגברנה ההוראות על המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-3204156	077-6276861	רח' גולומב 65/1 שכי' ג', בי"ש		לי"ר	לי"ר	308686070	308686070	מוסייב יורי	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע													
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264250	לי"ר	08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, בי"ש.	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
	052-3204156	052-3204156	077-627686	רח' גולומב 65/1 שכי' ג', בי"ש	לי"ר	לי"ר	308686070	מוסייב יורי	לי"ר	308686070	308686070	מוסייב יורי	לי"ר
	052-6053198	052-6053198		רח' גולומב 65/2 שכי' ג', בי"ש	לי"ר	לי"ר	24297381	אסרף אורי	לי"ר	24297381	24297381	אסרף אורי	לי"ר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו													
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Victor.arc@gmail.com	08-6433048		08-6433048	עבדת 12, באר-שבע	לי"ר	לי"ר	26019	ויקטור רבינוביץ	אדריכל	ויקטור רבינוביץ	11035367	11035367	ויקטור רבינוביץ
Golden-a@Zahav.net.il	08-6278795		08-6232117	רח' יד ושם 24/602	לי"ר	אברהם גולדנברג-מורד	244	חאיק אשך	מורד	חאיק אשך	070334016	070334016	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
לי"ר	לי"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**

שינויים בקווי בניין והקמת מחסן נפרד מהבית בתא שטח מס' 65 ברחוב גולומב, שכונה ג', באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינויים בקווי בניין כולל קו בניין צדדי 0.0 עבור מצללה לפי סעיף 62א(א)(4)
- העברת זכויות בנייה בהיקף של 8.0 מ"ר ממגורים למחסן נפרד מהבית לפי סעיף 62א(א)(9).
- שינוי הוראות בדבר בינוי לגבי בניית מחסן נפרד מהבית לפי סעיף 62א(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.007
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הורדת השטח הנה בעבור יח"ד 65/1	527		-8	535	מ"ר	מגורים א'
	2		ללא שינוי	2	יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד מגורים א'
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגורים א'
			65	
			200	
				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		מ"ר	מ"ר	*מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד			אחוזים	יעוד
85.31	859	מגורים א'	**1070	85.5	אזור מגורים א'	
14.69	148	דרך מאושרת	148	14.5	דרכים ק"ממות	
100	1007	סה"כ	1007	100	סה"כ	

הערות:

* ייעודים שאינם עיפי נודל מבא"ת

** שטח מגורש מקורי לפני הפקעה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	הכל ע"פ תכנית מאושרת מס' 68/108/03/5
4.1.2	הוראות
א.	קווי בניין עבור עבור הבית, המצללה והמחסן יהיו לפי המסומן בתשריט.
ב.	מחסן תותר בניית מחסן ליחיד מס' 65/1 בפינת המגרש הצפון מערבית בקו בניין אחורי 1.1 מ' ו- 0.0 קו בניין צדדי כמסומן בתשריט. שטחו המקסימאלי יהיה 8 מ"ר אשר יחשבו כשטח שירות. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
ג.	עיצוב אדריכלי גימור המחסן יהיה מותאם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי יחופה גם המחסן. חזית הבניין הפונה לשצ"פ, תוסתר מהשצ"פ ע"י צמחייה.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך מאושרת
4.2.2	הוראות
	הכל ע"פ תכנית מאושרת מס' 68/108/03/5

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה מוללים (%)	סו"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' בית	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת							לכניסה לקובעות	מתחת לכניסה לקובעות	מעל לכניסה הקובעות				
על פי המסומן בתשריט	-		2	7.50	42	2.3	2	32	267.5	8	259.5	859	65/1	65	מגורים		
	-		2	7.50	42	2.3	2	32	267.5	-	267.5	859	65/2**	65			

*שטחי השירות כוללים : מחסן 8 מ"ר.

** שטח של דירה 65/2 נשאר ללא שינוי.

6. הוראות נוספות**6.1 תשתיות חשמל****הוראות בנייה ופיתוח**

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו תחתח לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה 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	
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו
20.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו : (קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

6.2 תנאים למתן היתר בנייה

6.2.1 - היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל-פי תכנית מס' 68/108/03/5.

6.2.2 - א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, **יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה לחיזוק) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על הבקשה 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).
 - היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
- 6.2.3 - תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה בתשריט.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולקבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5 חניה

החניה תהיה ע"פ תקן החניה של עיריית ב"ש שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.6 הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות

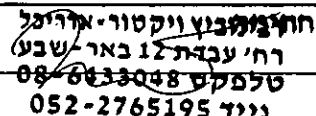
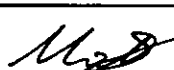
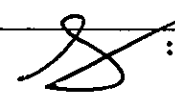
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מוסייב יורי תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: אדרי' ויקטור רבינוביץ' תאגיד: ל"ר	חתימה: 	תאריך: 21-11-10 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מוסייב יורי תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 22.11.10 מספר תאגיד:
	שם: אסרף אורי תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 22-11-10 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד: ל"ר