

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
תאריך: 14.07.10
נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 27/128/03/5

מגורים במגרש מס' 128
רח' מבצע חורב, שכ' ו', ב"ש

[Handwritten signature]
התקבל משרד הפנים
15.7.10

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה-1965
הפקדת תכנית מס' 27/128/03/5
יזמייה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4/3/10
י"ד הועלה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 27/128/03/5
פורסמה בילגוט הכיכרות מס'.
מיום

דברי הסבר לתכנית מס' 27/128/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 128 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' מבצע חורב 28, שכי' ו',
באר שבע. במגרש קיים בית מגורים בן שתי קומות.
התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים :

- הוספת בנייה בשתי קומות בחזית מערבית.
- הוספת בניה בקומה א' בחזיתות דרומית ומזרחית.
- בניית מחסן בחזית מערבית בקו ביניין 0.00.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מסי 128 רח' מבצע חורב, שכי' ו', ב"ש	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
27/128/03/5	מספר התוכנית
0.407 ד'	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים להפקדה	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה
6.7.2010	תאריך עדכון
תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית 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

באר-שבע 179525 574525	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	1.5.1 נתונים כללים
שטח התכנית נמצא בשכי' ו', רח' מבצע חורב 28, באר-שבע		1.5.2 תאור מקום
באר-שבע	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
באר-שבע	ישוב	1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית
ו'	שכונה	
מבצע חורב	רחוב	
28	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38088	מוסדר	חלק מהגוש	29	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38088	38061

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
22/128/03/5, 20/128/03/5, 3/128/03/5, 128/03/5	128

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
128/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 128/03/5 ממשיכות לחול.	1582	27.11.1969
3/128/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/128/03/5 ממשיכות לחול.	2795	05.03.1982
20/128/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 20/128/03/5 ממשיכות לחול.	3172	10.03.1985
22/128/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 22/128/03/5 ממשיכות לחול.	3520	21.01.1988

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	6.7.2010		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	6.7.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	6.7.2010	1		1:250	מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות בלבד	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 התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם ומספר מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38088 חלקה-29			0544410073	08-9712141	רח' מבצע חורב 28 בי"ש		רשות מקומית		26043679	יוסף הירשל	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, בי"ש	ממי						בעלים
		0544410073	08-9712141	רח' מבצע חורב 28, בי"ש			26043679	26043679	יוסף הירשל		חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מורד
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו בי"ש 38		104717	312988298	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל	אדריכל
Negev_medidot @ walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי עגנון 2/16, בי"ש	גב מדידות	1100	311642979	311642979	בובליק גאנה	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא 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 לבית מס' 28 במגרש מגורים מס' 128 ברח' מבצע חורב, שכ' ו', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית במגרש (תא שטח) מס' 128, המיועד לאזור מגורים א', מ- 40% ל- 54%.
- קביעת שטחי שרות בהיקף של 11.5% (ממ"ד - 11 מ"ר, מחסן - 8 מ"ר, קומת עמודים 12 מ"ר וסככת חניה 15 מ"ר).
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.407
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוגנותו כמותי
	מפורט	מתארי				
	220		60+	160	מ"ר	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	לא רלוונטי	תאי שטח	יעוד מגורים א'
		128	

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

מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר		אחוזים	מ"ר
100	407	100	400	
100	407	100	400	

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

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים א'
	4.1.1	שימושים
		מגורים
	4.1.2	הוראות
<p>במגרש (תא שטח) מס' 128 קיים בית מגורים בן שני קומות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר סגירת קומת עמודים והפיכתה לקומת מגורים (קומת קרקע). הקשר בין הקומות – דרך מדרגות פנימיות בלבד. • תותר הוספת בנייה בשתי קומות בחזית מערבית של הבית ובקומה א' בחזית מזרחית. גג התוספת יהיה גג בטון שטוח או גג משופע או שילוב בניהם. • תותר בניית בליטת גג בחזית דרומית בקומה א'. קירווי יהיה מרעפים בלבד. • תותר בניית מחסן בחזית מערבית בקו ביניין 0.00 מ'. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. • מותרת בניית סככת חניה בחזית הקדמית של המגרש. <p>כל התוספות ראה בנספח בינוי.</p>	א.	הוראות בינוי
<p>גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית וכו' ...) או שילוב ביניהם לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	ב.	עיצוב אדריכלי

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה לקובעות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונס (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שירות								שטחי בניה עיקרי	מתחת לכניסה לקובעות	מעל מפלס לכניסה לקובעות	שירות			
			כמסומן בתשריט	-	2	8.0	לא רלוונטי	1	45	65.5	65.5	-	11.5 ⁽³⁾	54	407	128	מגורים א'	

⁽³⁾ שטח שירות כולל: ממ"ד (11 מ"ר), מחסן (8 מ"ר), קומת עמודים+סככת חניה (27 מ"ר).

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה 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 אחד התנאים הבאים:
 - א. 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.
 - 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 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

שם:	יוסף הירשל	חתימה:		תאריך:	יוסף הירשל
מגיש התוכנית					
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 26043679				

שם:	ליפובצקי נטליה	חתימה:	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ.ר. 104717	תאריך:	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ.ר. 104717
עורך התוכנית					
תאגיד:	מספר זהות: 312988298				

שם:	מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך:	
בעל עניין בקרקע					
תאגיד:	מספר תאגיד:				
שם:	מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך:	
חוכר					
תאגיד:	מספר זהות: 26043679				