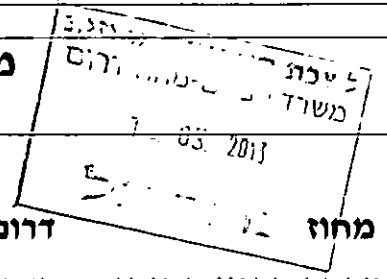


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/03/107/110

**מגרש מגורים ברח' שח"ל 41
שכ' א', באר שבע**



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>30/1/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>13/1/13</u> תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 110/107/03/5

תכנית זו כוללת מגרש המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' שח"ל 41, שכ' א', באר שבע.
במגרש קיים בית מגורים בעל 4 דירות.

התכנית המוצעת מאפשרת לדירה מס' 41/3 הגדלת זכויות בניה לצורך בניית תוספת בשתי
אופציות בקומה ב':

אופציה א' - סגירה חלקית של הקומה ובניית מצללה בשאר שטחה. המצללה תצבע בגוון
חומר גמר של הבית (לא תותר מצללה בגוון עץ).

אופציה ב' - סגירת כל הקומה.

הנחיות פקיד היערות :

לאחר סיום בטיח ע"פ תכנית וצירוף תמונות העצים וסיווגם נמצא כי המגרש מחולק ל 4.
מאחר ישנה התחייבות לשמר את כל העצים הנמצאים בתחום חצר הבית, מאשרים תכנית זאת
בתנאים הבאים :

1. יש לשמר את העצים בתחום הבית.
2. אישור זה ניתן לחלק של משפחת עזרא בלבד.
3. על כל שינוי בתכנית יש לקבל אישור מראש.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מגורים ברח' שח"ל 41, שכ' א', באר שבע	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
110/107/03/5	מספר התוכנית	
0.804 ד'	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
04.02.2013	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	
ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
לא	ללא איחוד וחלוקה	

1.5 מקום התכנית

באר-שבע	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
180135	קואורדינאטה X		
572685	קואורדינאטה Y		
באר-שבע	רשות מקומית	תאור מקום	1.5.2
באר-שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4
באר-שבע	ישוב		
א'	שכונה		
שח"ל	רחוב		
41	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38025	מוסדר	חלק מהגוש	-	105,159

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38025	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
45/107/03/5	-

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
45/107/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 45/107/03/5 ממשיכות לחול.	3120	08.11.1984

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	04.02.2013		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	04.02.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	04.02.2013	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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	עזרא אורנה	59042333				רח' שח"ל 41, ב"ש	08-6286815	052-6023607			גוש-38025 חלקה-105

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר		עזרא אורנה	59042333				רח' שח"ל 41, ב"ש	08-6286815	052-6023607		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

אדריכל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שדי רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	בכרייה ראמי	033918772	1184			רח' גרשון שופמן 1/3, ב"ש	08-6270083	050-3399033	08-6270073	Rbk033@walla.com

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
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 לדירה מס' 41/3 ברח' שח"ל, שכי א', ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית בתא שטח מס' 100 המיועד לאזור מגורים א' עבור דירה מס' 41/3 מ- 15% (106.65 מ"ר) ל- 28% (199 מ"ר).
- קביעת שטחי שרות בהיקף של 2% (ממ"ד - 9 מ"ר נטו ומדרגות משותפות 2.6 מ"ר).
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.804 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	519		+92 * (13%)	427 (60%)	מ"ר	מגורים א'
	4		ללא שינוי	4	מס' יחיד	

* תוספת שטחים של 92 מ"ר מיועדת לדירה מס' 41/3 בלבד.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח**

תאי שטח כמופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	100	מגורים א'
		לא רלוונטי	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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
88.43	711	מגורים א'		88.43	711	אזור מגורים א' (*)
11.57	93	דרך מאושרת		11.57	93	דרכים וחנייה ציבורית
100.00	804	סה"כ		100.00	804	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א' (תא שטח מס' 100)	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<p>במגרש הנ"ל קיים בית מגורים בעל 4 דירות (מס' 41/1, 41/2, 41/3, 41/4). לדירה מס' 41/3 הנמצאת בקומה א' תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הוספת סככת רעפים מעל מרפסת בקומה א'. • הוספת בנייה בקומה ב' בשתי אופציות: <p>א. סגירה חלקית של הקומה ובניית מצללה בשאר שטחה. המצללה תצבע בגוון חומר גמר של הבית (לא תותר מצללה בגוון עץ).</p> <p>ב. סגירת כל הקומה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • מיקום של התוספות ראה בנספח בינוי. • גג התוספת יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. • לא יותרו פתחים לבית שכן בקיר משותף. <p>זכויות בנייה לדירות מס' 41/1, 41/2, 41/4 נשארות ללא שינוי לפי תוכנית 45/107/03/5.</p>
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> • גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.

4.2	דרכים (תא שטח מס' 200)	
4.2.1	שימושים	
	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				מס' דירה	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת למפלס הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
											עיקרי	שרות		עיקרי					שרות
כמסומן בתשריט	-	-	-	-	3	11	לא רלוונטי	1	32	30	30	-	-	2	28	41/3	711	100	מגורים א'
	ללא שינוי לפי תוכנית מס' 45/107/03/5									ללא שינוי לפי תוכנית מס' 45/107/03/5				41/1 41/2 41/4					

⁽¹⁾ שטח שרות כולל: ממ"ד (9 מ"ר נטו) ומדרגות משותפות (2.6 מ"ר) לדירה מס' 41/3.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1** היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2** תנאי למתן היתר בניה - הוספת מיגון אקוסטי ככל שיידרש עבור תוספת הבינוי המוצעת.
- 6.1.3** א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. 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.
2. א 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).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

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, 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 שמירה על עצים בוגרים

- 6.5.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- 6.5.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- 6.5.3 מרחק מעץ לשימור לבניה קשיחה יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
- 6.5.4 על כל שינוי בתכנית יש לתאם עם פקיד היערות.

6.6 פיקוד העורף

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

6.7 חלוקה ורישום

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

6.8 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: 7.3.13	חתימה: <i>עזרא אורנה</i>	שם: עזרא אורנה	מגיש התוכנית
מספר זהות: 59042333	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 05.02.13	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מס' 104717 <i>נטליה</i>	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 7.3.13	חתימה: <i>עזרא אורנה</i>	שם: עזרא אורנה	חוכר
מספר זהות: 59042333	תאגיד:		