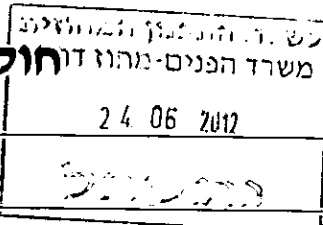


משרד הפנים-מהוז דחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התכנית

תכנית מס' 112/115/03/5

מגורים במגרש מס' 122,
ברח' בית לחם 14, שכ' ט', 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>28/5/12</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>28/5/12</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתכנית מס' 112/115/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 122 המיועד לאזור מגורים א', ונמצא ברח' בית לחם 14, שכי ט', ב"ש.

במגרש קיים בית חד משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף. התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- בקומת קרקע הוספת גגון רעפים בחזית צדדית (צפונית) של המגרש, הוספת סככה בחזית אחורית של המגרש, הגדלת מחסן ושינוי במיקומו.
- בקומה א' סגירת מרפסת בחזית קדמית, הוספת בניה בחזית צדדית (דרומית).
- שינוי בקווי בניין בהתאם לבניה הקיימת ומתוכננת במגרש.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	מגורים במגרש מס' 122, רח' בית לחם 14, שכ' ט', באר שבע
	מספר התוכנית	112/115/03/5
1.2	שטח התכנית	0.474 ד'
1.3	מהדורות	שלב
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	12.06.2012
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	סוג התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	כן ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	באר-שבע 178935 572385
1.5.2	תאור מקום	שטח התכנית נמצא בשכ' ט' – רח' בית לחם 14, באר-שבע	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות ישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות באר-שבע ט' בית לחם 14

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38115	מוסדר	חלק מהגוש	132	165

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38115	38115

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
37/115/03/5, 10/115/03/5	122

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
10/115/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 10/115/03/5 ממשיכות לחול.	2443	8/2/1978
37/115/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 37/115/03/5 ממשיכות לחול.	3305	27/2/1986

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	12.06.2012		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	12.06.2012	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

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 רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38115-132 חלקה-132			052-3401359	077-4820930	רח' בית לחם 14, שפי"ט, בי"ש	מס' תאגיד			28835122	לוזון שלום	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, בי"ש		ממ"י					כעלים
		052-3401359	077-4820930	רח' בית לחם 14, שפי"ט, בי"ש				28835122	לוזון שלום		חוכר

1.8.3 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	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רג' 28, בנין רסקו 35, בי"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל	אדריכל
Rbko33@walla.com	08-6270073	050-3399033	086270083	רח' גרשון שופמן 1/3, בי"ש			1184	033918772	בכרייה רמי	מודד מוסמך	מודד

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**

שינויים במגרש מגורים (תא שטח) מס 122 הנמצא ברח' בית לחם 14, שכי ט', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1	הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 50% ל- 65%.
2.2.2	הגדלת זכויות בניה למטרת שירות מ- 9% ל- 12%. (ממ"ד - 12.42 מ"ר, מחסן - 8 מ"ר, חניה מקורה - עד 15 מ"ר וגגון- עד 3.5 מ"ר).
2.2.3	הגדלת מחסן מ- 4 מ"ר ל- 8 מ"ר ושינוי במיקומו.
2.2.4	קביעת תכסית קרקע מרבית – 51%.
2.2.5	שינוי בקווי בניין כולל קו בניין אחורי 1.10 לסככה.
2.2.6	ביטול דרישה להגשת בקשה להיתר יחד עם הבית הסמוך ובניית חזית אחידה.
2.2.7	קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
2.2.8	קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.474
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		211.25	+48.75	162.5	מ"ר	מגורים א'
		1	ללא שינוי	1	מס' 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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	122	מגורים א'
לא רלוונטי	לא רלוונטי	100	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
68.56	325	68.56	325
31.44	149	31.44	149
100.00	474	100.00	474

↓

יעוד	מגורים א'	דרך מאושרת	סה"כ
יעוד			
	325	149	474
אזור מגורים א' (*)			
דרך קיימת או מאושרת			
סה"כ			474

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בנייה	<ul style="list-style-type: none"> • תותר סגירת מרפסת בקומה א' בחזית קדמית. • תותר הוספת בנייה בקומה א' בחזית צדדית (דרומית). • תותר הוספת גגון רעפים בחזית צדדית (צפונית) של הבית. • תותר הוספת סככה בחזית אחורית של המגרש. קו בניין אחורי עבור הסככה לא יפחת מ- 1.10 מ'. לא יינתן אישור לבנייה מתחת לסככת הצללה. • תותר הקמת מחסן צמוד לבית, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש (תא שטח מס' 122). • מותר בניית סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש (תא שטח מס' 122).
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 לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. • גג יהיה גג בטון שטוח או רעפים או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2	דרכים	
4.2.1	שימושים	
	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
		תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	ציפיות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא שטח)	שטחי בניה (%)				מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מרחק					מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת	שטחי סה"כ בניה				שטח שירות
					8.5	לא רלוונטי	1	51	77	-	-	12 ¹¹	65	325	122	מגורים א'
	כמסומן בתשריט		-	2												

¹¹ שטח שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: ממ"ד (12.42 מ"ר) לפי היתר בניה מס' 6672, מחסן (עד 8 מ"ר), חניה מקורה (עד 15 מ"ר) וגגון (עד 3.5 מ"ר).

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 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 1. 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:
- 1.1 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.
- 1.2 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).
- 1.3 חיזוק מבנים המיועדים לשימור:
- במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא ייפגעו ערכי השימור של המבנים.
2. 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.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

א. שרותים הנדסיים
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' 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 בניינים 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

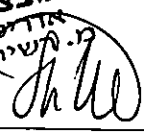
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

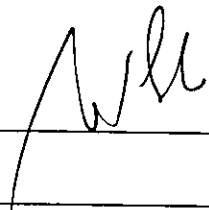
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 20.6.12	חתימה: 	שם: לוחן שלום	מגיש התכנית
מספר זהות: 28835122	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 20.06.12	חתימה: ליפובצקי נטליה אוד. תלמי מ. תש"פ 04717 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 20.6.12	חתימה: 	שם: לוחן שלום	חוכר	
מספר זהות: 28835122	תאגיד:			