

תכנית מס' 5/מק/2598

אגף ההנדסה מחוז תל אביב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2598

מגורים במגרש מס' 129/1
ברח' השבטים 18/1, שכ' דרום, ב"ש

דרום

מחוז

באר שבע

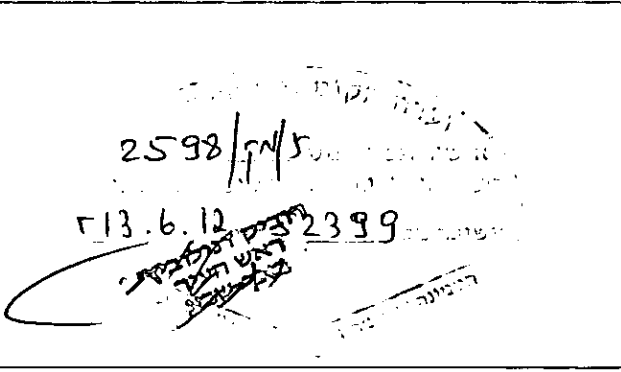
מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לפי סעיף: 62א (א) (4), (5)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2598

תכנית זו כוללת מגרש מס' 129/1, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' השבטים 18/1, שכ' דרום, באר-שבע.

התכנית המוצעת מאפשרת:

1. שינוי קווי בניין בחזיתות אחורית וצדדית (צפון – מערבית) בהתאם לבנייה הקיימת והמתוכננת.

2. קביעת קוו בניין קדמי עבור הקמת עמודים וקורות בטון המהווים חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של הבית.

3. בניית גדר בגובה עד 2.00 מ' בגבול מגרש בחזיתות צפון-מערבית וצפון-מזרחית ובגבול דרום-מזרחי של המגרש.

4. שינוי מיקום מחסן נפרד מהבית.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף: 62א (א) (4), (5) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התוכנית מגורים במגרש מס' 129/1, רח' השבטים 18/1, שכ' דרום, ב"ש

מספר התוכנית 2598/מק/5

1.2 שטח התכנית 0.285 ד'

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 06.02.2012

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
מוסד התכנון המוסמך ועדה מקומית
להפקיד את התכנית לפי סעיפים 62א (א), (4), (5)

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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר-שבע

קואורדינאטה X 179175
קואורדינאטה Y 571950

1.5.2 תאור מקום מקום התכנית ברח' השבטים 18/1, שכ' דרום, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית ישוב באר שבע
שכונה דרום
רחוב השבטים
מספר בית 18/1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38278	מוסדר	חלק מהגוש	50	120

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38278	38034

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
6/116/03/5	129/1

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6/116/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר החוראות בתכנית 6/116/03/5 ממשיכות לחול.	4128	29.07.1993

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		12		06.02.2012	ליפובצקי נטליה	הוועדה המקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	06.02.2012	ליפובצקי נטליה	הוועדה המקומית	

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 מגישי התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38313			050-2177071		רח' השבטים 18/1, באר שבע			061871521	עטר לילי	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל חוכרים
	02-6208427		02-6208300	רח' שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631		ממי				
		050-2177071		רח' השבטים 18/1, באר שבע			061871521	עטר לילי		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מוחזק
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל		
Negev_medidot@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי' עננון 2/16, ב"ש		גב מזידות	1110	311642979	בובליק גיאנה	מוחזק מוסמך		

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 בסמכות ועדה מקומית במגרש מגורים (תא שטח) מס' 129/1, ברח' השבטים 18/1, שכ' דרום, באר שבע, הכוללים: שינוי קווי בניין, שינוי גובה גדר ושינוי מיקום מחסן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1** שינוי קווי בניין בחזיתות צדדית (צפון-מערבית) אך מבלי לפתוח פתחים ואחורית בהתאם לבנייה הקיימת והמתוכננת. בקו בניין צדדי 1.75 מ' לא יותרו פתחים, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2** קביעת קווי בניין קדמי עבור הקמת עמודים וקורות בטון המהווים חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של הבית לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.3** שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי לבניית גדר בגובה עד 2.00 מ' בגבול מגרש בחזיתות צפון-מערבית וצפון-מזרחית, ובגבול דרום-מזרחי של המגרש לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.4** קביעת קווי בניין עבור ממ"ד לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.5** קביעת קווי בניין עבור מחסן נפרד מהבית לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.285
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	145	ללא שינוי	145		
	מס' יח"ד	1	ללא שינוי	1		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח		יעוד
			לא רלוונטי		מגורים א'
			לא רלוונטי		דרך מאושרת
				129/1	
				200	

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
78.25	223	מגורים א'	78.25	223	מגורים א' (י')
21.75	62	דרך מאושרת	21.75	62	דרך קיימת
100.00	285	סה"כ	100.00	285	סה"כ

(י') יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים - לפי תכנית מס' 6/116/03/5.
4.1.2	הוראות
	• כל ההוראות – לפי תכנית מס' 6/116/03/5. • קווי בניין יהיו כפי שמסומן בתשריט. • תותר הקמת עמודים וקורות בטון בחזית קדמית של המגרש בגמר תואם לחומרי גמר של המבנה העיקרי ומהווים חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של המבנה. • לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין שניתנו עבור עמודים וקורות הבטון המהווים חלק בלתי נפרד מהקונסטרוקציה של המבנה. • תותר בניית גדר בגובה עד 1.2 מ' מאבן וסבחה מעלו עד 0.8 מ'. סה"כ גובה לא יעלה מעל 2.00 מ'.

4.2	דרך
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים - לפי תכנית מס' 6/116/03/5.
4.2.2	הוראות
	כל ההוראות - לפי תכנית מס' 6/116/03/5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)					אחוזי בניה כוללים	תכנית חכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			שטחי בניה כ"ב	מותרת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות	עיקרי שירות	עיקרי שירות						מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים א'	129/1	223	-	-	10	65	75%	75%	50	1	לא רלוונטי	9.0	-	2	עפ"י תשריט		

⁽¹⁾ נתונים נלקחו מתכנית מס' 5/116/03/6.

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 בהתאם לתכנית מס' 6/116/03/5.

6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.

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. 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. 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).

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.

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 לליעודו 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 עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה 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

מגיש התוכנית	שם: עטר לילי	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 061871521		

עורך התוכנית	שם: ליפובצקי נטליה	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשיון 104717	תאריך: 6.02.12
תאגיד:	מספר זהות: 312988298		

בעלי עניין בקרע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	
חוכרים	שם: עטר לילי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 061871521	