

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית	
משרד הפנים-מחוז דרום	תכנית מס' 33/211/03/5
29.08.2012	מגורים במגרש 382A
נתקבל	שכונה נחל בקע, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 13/8/12 לאשר את התכנית	הפקדה
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית תאריך: 13/8/12	

דברי הסבר לתכנית 33/211/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 382A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' צביה ויצחק, שכי' נחל בקע, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכנית מס' 5/במ/4/63. התכנית המוצעת מאפשרת הריסת בניה קיימת ובניית בית חדש דו-קומתי עם קיר משותף.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש 382A שכונה נחל בקע, באר שבע
-----------	------------	--

מספר התוכנית	33/211/03/5
--------------	-------------

שטח התכנית	0.286 ד'
------------	----------

מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
---------	-----	-----------------------

מספר מהדורה	1
-------------	---

תאריך עדכון	20.08.2012
-------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית
סוג איחוד וחלוקה	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1
---------------	------------------	-------

קואורדינאטות X	178875
קואורדינאטות Y	570435

תאור מקום	שטח התכנית נמצא בשכ' נחל בקע – רח' צביה ויצחק 3, ב"ש	1.5.2
-----------	--	-------

רשויות מקומיות בתכנית	נפה	באר שבע	1.5.3
-----------------------	-----	---------	-------

רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	באר שבע
	חלק מתחום הרשות

כתובת שבה חלה התכנית	ישוב	באר שבע	1.5.4
----------------------	------	---------	-------

שכונה	נחל בקע
רחוב	צביה ויצחק
מספר בית	3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38313	מוסדר	חלק מהגוש	13	58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38313	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות
שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
4/63/במ/5, 63/במ/5	382A

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
63/במ/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 63/במ/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 3966	23/01/1992
4/63/במ/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/63/במ/5 ממשיכות לחול.	4326	10/08/1995
24/211/03/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 24/211/03/5 ממשיכות לחול.	5593	08/11/2006

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		13		20.08.2012	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	20.08.2012	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:250		1	20.08.2012	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	

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 רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38313 חלקה-13			054-7881119 052-5676552	08-6235218	רח' צביה ויצחק 3, נחל בקע			312923824	אודלדזה נדל"ח	

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	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית המשלה, ב"ש						
		054-7881119 052-5676552	08-6235218	נחל רח' צביה ויצחק 3,			312923824	אודלדזה נדל"ח		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
n_liparch@ 012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רג' 28, בנין רסקו חד' 35, ב"ש			312988298	ליפובצקי נטיליה		
Negev_medidot @ walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי עננו 2/16, ב"ש		נגב מדידות	311642979	בובלין גיאנה	מודד מוסמך	מודד

20/08/2012

עמוד 6 מתוך 13

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'	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 382A ברח' צביה ויצחק 3, שכ' נחל בקע, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת מבנה מגורים קיים הבנוי מחומרים קלים.
2. קביעת הנחיות ומגבלות בנייה לבניית בית חדש מחומרי בנייה קשיחים.
3. שינוי תכנית בינוי סטנדרטית.
4. הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ- 130 ל- 176 מ"ר.
5. הגדלת שטחי שרות מ- 21 ל- 35 מ"ר עבור מחסן 8 מ"ר, סככת רכב 15 מ"ר, וממ"ד תקני.
6. הגדלת תכסית מירבית מ- 121 מ"ר ל- 139 מ"ר.
7. שינוי קוו בניין למצלה, סככת חניה ומחסן.
8. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.286
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	130	46+	176		
	מס' יחיד	1	ללא שינוי	1		

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 יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
		לא רלוונטי	382A	מגורים א'
		לא רלוונטי	100	דרכים

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
88.46	253	מגורים א'		88.46	253	אזור מגורים א' (*)
11.54	33	דרך מאושרת		11.54	33	דרך מוצעת
100.00	286	סה"כ		100.00	286	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	• תותר הריסת בית קיים, עשוי מחומרים קלים, ובמקומו בניית בית דו-קומתי מחומרים קשיחים. מיקום וגודל הבית ראה בנספח בינוי. • תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. • מותר בניית סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0; 0 מ' קדמי וצדדי.
ב.	עיצוב אדריכלי	• חומר גמר של המבנה החדש – טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו' ...) או שילוב ביניהם. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. • גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית מבטח (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת						קדמי	ציד- ימני	ציד- שמאלי	אחורי		
				עיקרי	שרות											עיקרי	שרות
382A	253	176	35 ⁽¹⁾	-	211	83.4	55	1	לא רלוונטי	8.0	2	-	כמוסמן בתשריט				

^{א)} שטח שרות כולל: מחסן (8 מ"ר), סככת רכב (15 מ"ר) וממ"ד (12 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 הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט התנאי יהיה שההריסה לא תפגע בבניין השכן במהלך ההריסה.
- 6.1.3 תנאי לעניין חיזוק מבנה קיים מפני רעידת אדמה עפ"י הנוסח כדלקמן:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת 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 יפגעו ערכי השימור ש המבנים.
 4. 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

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים
ביוב ניקוז, אספקת מים, תקשורת, גז וכ"ו 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:	חתימה:	תאריך:
אחלדזה נדז'דה		28.08.12
מגיש התוכנית		
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות:	
	312923824	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
ליפובצקי נטליה	ליפובצקי נטליה מ. שיל 104717 	23.08.12	
תאגיד:	מספר זהות: 312988298		

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
מנהל מקרקעי ישראל			
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם:	חתימה:	תאריך:	חוכרים
אודלדזה נדז'דה		28.08.12	
תאגיד:	מספר זהות:	312923824	