

607874

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 5/מק/2606

מגורים במגרש מס' 254/2  
ברח' השבטים 5/1, שכ' דרום, ב"ש

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג התכנית	תכנית מפורטת לפי סעיף: 62א (א) (4), (9)

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2606

תכנית זו כוללת מגרש מס' 254/2, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' השבטים 5/1, שכי דרום, באר-שבע.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- שינוי קווי בניין בחזיתות קדמית וצדדית (דרומית) בהתאם לבנייה הקיימת.
- הגדלת תכסית קרקע מרבית.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף: 62 א (א) (4), (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 254/2, רח' השבטים 5/1, שכ' דרום, ב"ש	שם התוכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
2606/מק/5	מספר התוכנית		
0.223 ד'		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה		
22.05.2013	תאריך עדכון		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים		
ועדה מקומית	אם כן		
62 א (א), (4), (9)	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	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
179185	קואורדינאטה X		
571860	קואורדינאטה Y		
מקום התכנית ברח' השבטים 5/1, שכ' דרום, באר שבע	תאור מקום		1.5.2
באר שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	ישוב	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4
דרום	שכונה		
השבטים	רחוב		
5/1	מספר בית		

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38279	מוסדר	חלק מהגוש	48	67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38279	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 ההוראות בתכנית 6/116/03/5 ממשיכות לחול.	4128	29.07.1993

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	22.05.2013		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	22.05.2013	1		1:250	מחייב	השריט 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	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
38279-גוש			052-2915933		רח' השבטים 5/1, שבי דרום, באר שבע			023795560		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל חוקים
	02-6208427		02-6208300	רח' שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631		ממי				
		052-2915933		רח' השבטים 5/1, שבי דרום, באר שבע			023795560	בן חמו אברהם		

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מודד
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שרי רג' 28, בנין רסקו 35, בי"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל		
Rbk033@walla.com	08-6270073	050-3399033	08-6270083	רח' גרשון שופמן 1/3, בי"ש			1184	033918772	יוסף בכרייה ראמי	מודד		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' 254/2, ברח' השבטים 5/1, שכי דרום, באר שבע, הכוללים: שינוי קווי בניין והגדלת תכסית קרקע מרבית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין: קדמי מ-3.0 מ' ל-1.7 מ' עבור הבית ו-0.0 עבור בליטת גג רעפים; וקו בניין צדדי מ-3.0 מ' ל-1.5 מ' לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת תכסית קרקע מרבית מ-50% ל-59% לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.223
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		111.15	ללא שינוי	111.15	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		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	254/2	מגורים א'
	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 התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
76.68	171	76.68	171
23.32	52	23.32	52
100.00	223	100.00	223



(י) יעוד שאינו לפי מבא"ת.



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 6/116/03/5.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בהתאם לתכנית מס' 6/116/03/5.</li> <li>• קו בניין קידמי 0.0 עבור בליטת גג רעפים בלבד. לא תאושר בנייה מתחת לבליטה.</li> <li>• הריסת בליטת הגג עם בניית קומה א' כתנאי להוצאת היתר הבנייה.</li> <li>• קווי בניין יהיו כפי שמצוין בתשריט.</li> </ul>

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

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אזורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (%)						גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחם לכניסה לקובעת	קדמי	מתחם לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת	שירות							עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
			עמ"י תשריט	-	2	9.0	לא רלוונטי	1	59	75%	75%	-	-	10	65	223	129/1	מגורים א' <sup>(1)</sup>				

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

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתכנית מסי 6/116/03/5.
- היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- במידה ולא ניתן להקים ממ"ד תקנית בתחום המגרש, תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון ע"י "שיפור מיגון" חלק מהמבנה.
- 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).
  - 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 לייעודו 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 פיקוד העורף

היתרי בניה יהיו בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

## 7. ביצוע התכנית

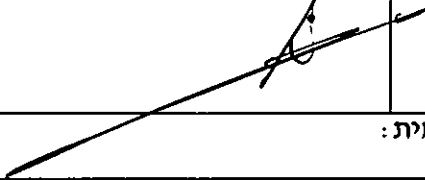
### 7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי


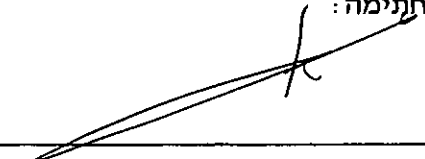
### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
		בן חמו אברהם	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
023795560			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
23.05.13	ליפובצקי נטליה מ. תשס"ג 104717 	ליפובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעלים	בעלי עניין בקרקע
9/6/13	מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי דרום מ. תשס"ג 104717 	מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד:	תאגיד:			
	מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך:	חתימה:	שם:	חוכר	
		בן חמו אברהם		
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:			
023795560				