

6879/2

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס' 112/107/03/5

מגורים ברח' הכותל המערבי 58/4
שכונה א', באר שבע



מחוז מרחב תכנון מקומי
דרום באר שבע
סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה - מתן תוקף - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המקומית לתכנון ובניה - באר שבע	הפקדה
17/6/13 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 2/3/14 תאריך יו"ר הוועדה המקומית	

דברי הסבר לתכנית 112/107/03/5

תכנית זו כוללת מגרש (תא שטח) מס' 100 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' הכותל המערבי 58/4, שכ' א', ב"ש. במגרש קיים בית מגורים דו-קומתי בעל 4 דירות (מס' 58/1, 58/2, 58/3, 58/4).

התכנית המוצעת מאפשרת לדירה מס' 58/4 שבקומת א' :

- הוספת קומה מעל הקרקע - קומה ב' (הקמת דירת דופלקס).
- שינוי קווי בניין בהתאם לבניה קיימת.

זכויות בניה לדירות מס' 58/1, 58/2, 58/3 נשארות ללא שינוי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגורים ברח' הכותל המערבי 58/4, שכי א', באר שבע
		מספר התוכנית	112/107/03/5
1.2	שטח התכנית		1.068 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	12.06.2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	62 א (ג)
		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	179630
		קואורדינאטה Y	573280
1.5.2	תיאור מקום		שטח התכנית נמצא בשכי א', ברח' הכותל המערבי 58/4, באר-שבע.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	נפה ישוב שכונה רחוב מספר בית	באר-שבע באר-שבע א' הכותל המערבי 58/4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38024	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-
38261	מוסדר	חלק מהגוש	-	40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38261, 38024	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
27/107/03/5, 8/107/03/5	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8/107/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 8/107/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 1962	12.07.1971
27/107/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 27/107/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 2557	02.08.1979
155/102/02/5	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 155/102/02/5.	י.פ. 6193	26/1/2011

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		13		12.06.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 250		1	12.06.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1: 250		1	12.06.2013	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 התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
	סויסה נינט	026010876				רח' הכותל המערבי 58/4, שכי א', ב"ש	08-6286626	054-4444397			גוש-38024 חלקה-57

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים				מדינת ישראל		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250		
חוכר		סויסה נינט	026010876			רח' הכותל המערבי 58/4, שכי א', ב"ש	08-6286626	054-4444397			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

	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			שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	בכרייה רמי	033918772	1184			רח' גרשון שופמן 1/3, ב"ש	086270083	050-3399033	08-6270073	Rbko33@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהיה לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 למגרש מגורים תא שטח מס' 100 רח' הכותל המערבי 58/4, שכ' א', ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

לבית בעל 4 דירות במגרש מגורים א', יתקיימו מס' שינויים עבור דירה מס' 58/4 בקומה א' ובקומה ב':

- 2.2.1 הגדלת היקפי בניה למטרות עיקריות מ- 15% ל- 22%.
- 2.2.2 הוספת קומה מעל הקרקע (קומה ב') לדירה מס' 58/4 (הקומת דירת דופלקס).
- 2.2.3 קביעת זכויות בנייה למטרות שרות- 3%.
- 2.2.4 שינוי בקווי הבנין לפי בניה קיימת.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.068
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	514	+ 60 *	574		
	מס' יח"ד	4	ללא שינוי	4		

* 60 מ"ר – תוספת שטח לדירה מס' 58/4 בלבד.

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	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
80.2	856	מגורים א'	←	77.52	731	אזור מגורים ג' (*)
19.8	212	דרך מאושרת		22.48	212	דרכים וחניות
100.00	1068	סה"כ		100.00	943	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מהבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	• במגרש הנ"ל קיים בית מגורים דו-קומתי בעל 4 דירות (מס' 58/1, 58/2, 58/3, 58/4). לדירה מס' 58/4 שבקומה א' תותר הוספת בניה בקומה ב' (הקמת דירת דופלקס). הקשר בין הקומות –דרך מדרגות פנימיות בלבד. לא תותר בניית מדרגות חיצוניות. • תותר הקמת מחסן בקומת קרקע בלבד בשטח שלא יעלה על 8.0 מ"ר בבתים משותפים בעלי 4 יח"ד במגרש. קו בנין הצדדי ו/או אחורי שלא יפחת מ-1.10 מ' ובקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 מ' בהסכמת שכנים גובלים. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה מחסן יהיה 2.2 מ' נטו. לפי תכנית מפורטת מס' 155/102/02/5.
ב.	עיצוב אדריכלי	• חומר גמר של הבית - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם. • גג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל המגרש (מ"ר)	מס' דירות	שטחי בניה (%)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		
				מעל למפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים א'	100	856	58/1,58/2,58/3	ללא שינוי לפי תוכנית 27/107/03/5				45	70	40	4	לא רלוונטי	9.5	3	-	כמסומן בתשריט			
			58/4	22	3 ⁽¹⁾	-	-	25											

⁽¹⁾ שטח שרות מעל מלפס הכניסה הקובעת : מחסן (8 מ"ר), ממ"ד (9 מ"ר נטו) ומדרגות משותפות (2.6 מ"ר).

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- הריסתה בפועל של הבנייה ללא היתר שלא שייכת למגישי התכנית לא תהווה תנאי להוצאת היתרי הבנייה עבור מגישי תכנית זו.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

חניה תתוכנן עפ"י 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 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 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 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 11.9.13	חתימה:	שם: סויה נינט	מגיש התוכנית
מספר זהות: 025656950	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 16.06.13	חתימה:	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 11.9.13	חתימה:	שם: סויה נינט	חוכר
מספר זהות: 025656950	תאגיד:		