

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית באר-שבע
 אגף ההנדסה מח' תכנון
 2012-11-22
 מפקד

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2617

שם תוכנית: מגורים ברח' קיפניס לוי 2/20 באר שבע

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: באר שבע
 סוג תוכנית: מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4) (5)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

שינויים במגרש מס' 11 (תא שטח 9) כמפורט להלן:
התכנית מאפשרת תוספת בנייה בחזית הקדמית של המגרש (עבור הדירה מס' 20 בקומת קרקע) במסגרת זכויות הבנייה המותרות תוך שינוי קו בניין קדמי וקביעת הנחיות בינוי סטנדרטי בקומת קרקע, ובמידה שבעלי הדירות מעל קומת הקרקע ייבקשו זאת בעתיד, לשלוש הקומות.
כמו כן התכנית מסדירה את קווי הבנייה בהתאם לבנייה הקיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ברח' קיפניס לוי 2/20 באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית

4.14 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 23/10/2012

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4) (5)

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי
באר שבע
179025
571887

1.5.1 נתונים כלליים

בתי מגורים ב' בשכונה חצרים
באר שבע

קואורדינטה X
קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

נפה
באר שבע
באר שבע

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה
רחוב
מספר בית

חצרים
קיפניס לוי
2/20

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38137	מוסדר	חלק מהגוש	9	72, 71

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
	לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
7/7/1991	3898	התכנית משנה רק מה שמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות של התכנית המאושרת נשארות בתוקף	שינוי	1/7/במ/5

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מס' תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	11		23/10/2012	יהודה ליכט	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לי"ר	1	23/10/2012	יהודה ליכט	ועדה מקומית	
נספח בנייני מחייב בעניין מיקום התוספות ועיצוב אדריכלי		1:100		1	23/10/2012	יהודה ליכט	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-2962002		2/20	בייש קיפניס לוי		22356315	אריאלה בן חנון	לי"ר

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
	08-6264250		08-6264333	בייש התקווה 4	לי"ר תאגיד	מנהל מ. ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר
		050-2962002		בייש קיפניס לוי 2/20	לי"ר		22356315	אריאלה בן חנון	לי"ר

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
lichtarc@013net.net	08-6103614		08-6103614	צפת 2/24 בייש	מס' תאגיד	רשות מקומית	38691	יהודה ליכט	אדריכל
H_NEGEV@017.net.il	08-6652099		08-6652088	יצחק רגר 28/37 בייש	מס' תאגיד	חוצה הענב בע"מ	1184	בכרייה רמי	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בדבר בינוי וקווי בנייה ברח' קיפניס לוינ 2 (תא שטח 9)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי קו בניין קדמי לפי סעיף 62 א (א) (4)
 ב. קביעת הנחיות לבנייה ועיצוב אדריכלי של התוספת עבור קומת קרקע לפי סעיף 62 א (א) (5)
 במידה שבעלי קומות א' ו- ב' יבקשו אותה תוספת בעתיד, נספח בינוי של תכנית זו יהיה מחייב עבורם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.14
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2640		0	2640	מ"ר	מגורים
			0	24	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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	ל"ר	9	מגורים ב'
		102	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

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	מ"ר			אחוזים	יעוד
62	2570		2570	מגורים ג'		
38	1570		1570	דרך מאושרת		
100	4140		4140	סה"כ		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:
4.1	יעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	לפי תכליות ושימושים עפ"י תכנית מס' 5/במ/1/7
4.1.2	הוראות: לפי תכנית מס' 5/במ/1/7 למעט המפורט להלן:
א.	קווי בניין יהיו לפי מסומן בתשריט.
ב.	1. התוספות המפורטות בסעיף 2.2 ב. ייבנו מחומרים קשיחים בגמר המתאים לגמר הבניין הקיים, והקונסטרוקציה תחושב לשלוש קומות על מנת לתת אפשרות לקומות העליונות לממש את זכויותם לתוספות במקרה שייבקשו בעתיד. 2. מפלס הגג יהיה תואם למפלס הדירה שבקומה מעל, ויאפשר יציאה למרפסת. 3. לא תותר הצבת מתקנים על גג התוספת.
ג.	לא תותר הקמת מזגנים לכוון הרחוב ללא מסתור מאושר ע"י הועדה המקומית.
ד.	מעל הגדר מול קו בניין קטן מ-3 מטר, תוקם גדר חיה בגובה מינימאלי של 2.20 מטר הנמדד מאבן שפה של מדרכת הרחוב.

4.2	יעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית מס' 5/במ/1/7
4.2.2	הוראות
	לפי תכנית מס' 5/במ/1/7

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (יח"ד/טו)	מספר יח"ד	תכנית מרבית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח בניה (מ"ר)		גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צידו- ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	עיקרי ושרות	מתחת לקובעת	עיקרי שרות			
			---	3	11.80	9.34	24	898	102.73	---	---	2640	2570	9		מגורים ב'
		כמסומן בתשריט														

* (נג רעפים) הנמדד ממפלס 0.0 של הכניסה הקובעת.

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

היתר הבניה תינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאי קבלת אישור של מהנדס כי המבנה עומד בתקן 413 בהתאם לתמ"א 38.
 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי 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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.1.1 סילוק פסולת בניה ועפר

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתול גבולות התכנית כדוגמה מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדן.

6.2 הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עילי

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- הפיחת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרז-בים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 חניה

החניה תהיה עפ"י תקן חניה תכנית מתאר באר שבע באט הגשת היתר בניה

6.5 הפקעת לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי 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 – יפעל לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה.

6.7 הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח

רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הכולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל

מרחק מחיל היצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך	3 מ' מי	3.50 מ' מי
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' מי	6.00 מ' מי
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ' מי
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.00 מ' מי

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

7. ביצוע התוכנית

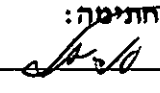

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

מיד לאחר אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אריאלה בן חנן	חתימה: 	תאריך: _____
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: _____	
עורך התוכנית	שם: יהודה ליכט	חתימה: 	תאריך: _____
	תאגיד:	יהודה ליכט, אודיכל רישיון מס' 38691	מספר תאגיד: _____
בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה: _____	תאריך: _____
	תאגיד:	מספר תאגיד: _____	
	<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, כחנאי שווה תהיו מחויבות עם רשויות התכנון המוסמכות, החיבתנו הינה לצרכי תכנון נלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר השם התכנית כל עוד לא הוקמה השפה ונחתה ירינו היכנס מתאים בנינו, ואין חרימתנו או באנו כהכרחי היכמה כל בעל זכות בשטח הנזכר /אוי כל ישרי אסירת. לפי כל תווה ועפי כל דין.</p> <p>לפניו החר הסד המצטר בזה כי אם העשה או ייפשה עי ידינו הנכב או סד הכללי תריות אין החיבתנו על התכנון הכיני עו יחיא סטיי הנכב נאמור /או ויתור עי יכיהנו יחסינו בזריל המרה, זמי מי שרכש כאתנו כל פי כיו יחסינו /או עי כל זכות אחרת דומה לנ נכב. הננו, עשוי כל דין. שכו החיבתנו ניתנת עי. ס</p> <p>19.11.12 מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום</p>		