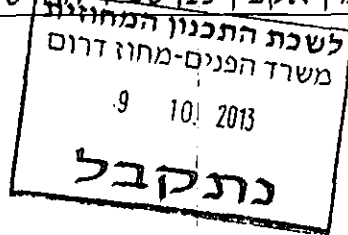


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 29/207/03/5

שם תוכנית: מגורים במגרש 170B ברח' בנימין אקצין 15, שכונת החדשה, באר שבע



מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>12.8.13</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>19.8.13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 170B, הנמצא ברחוב בנימין אקצין 15, שכ' ו' החדשה, באר-שבע. במגרש ממוקם מבנה מגורים קומה אחת.

התכנית המוצעת מאפשרת :

- תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' בחזית האחורית.
- שינוי קו בניין אחורי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותמגורים במגרש מס' 170B ברח' בנימין אקצין 15,
שכ' ו' החדשה, באר-שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

29/207/03/5

מספר התוכנית

0.315 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

28.08.2013 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית				
1.5.1	נתונים כלליים			
	מרחב תכנון מקומי			
	באר-שבע			
	קואורדינטה X			
	178,830			
	קואורדינטה Y			
	575,425			
1.5.2	תיאור מקום			
	שטח התכנית הממוקם ברח' בנימין אקצין 15, במגרש מס' 170B, באר-שבע.			
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית			
	רשות מקומית			
	באר-שבע			
	התייחסות לתחום הרשות			
	חלק מתחום הרשות			
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית			
	נפה			
	באר-שבע			
	יישוב			
	באר-שבע			
	שכונה			
	ו' החדשה			
	רחוב			
	בנימין אקצין			
	מספר בית			
	15			
1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38132	מוסדר	חלק מהגוש	110	18
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.				
1.5.6 גושים ישנים				
מספר גוש	מספר גוש ישן			
38132	לי"ר			
1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות				
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח			
לי"ר	לי"ר			
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית				
לי"ר				

יפורסם
ברשומות

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/73/5 במ/5	שינוי כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/73/5 במ/5 ממשיכות לחול.	4312	11/06/1995
73/5 במ/5	שינוי כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 73/5 במ/5 ממשיכות לחול.	3963	16/01/1992

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	13	ל"ר	28.08.2013	אדרי' ויקטור רבינוביץ	ו.מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	ל"ר	1	28.08.2013	אדרי' ויקטור רבינוביץ	ו.מחוזית	
נספח בינוי	מנחה ומחייב	1: 250	ל"ר	1	28.08.2013	אדרי' ויקטור רבינוביץ	ו.מחוזית	

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**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
ל"ר	עקיבא שי	25028291	ל"ר	ל"ר	ל"ר	בנימין אקצין 15, באר שבע	ל"ר	057-8105878			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מנהל מקרקעי ישראל	ל"ר	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש.	08-6264333	ל"ר	08-6264250	
חוכר	ל"ר	עקיבא שי	25028291	ל"ר	ל"ר	בנימין אקצין 15, באר שבע	ל"ר	057-8105878		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	ויקטור רבינוביץ	11035367	26019	ל"ר	ל"ר	עבדת 12, באר-שבע	08-6433048	0522-765195	1538-6433048	Victorr.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	033918772	1184	ל"ר	ל"ר	רח' גרשון שופן 1/3, ב"ש	ל"ר	050-3399033	153-777010246	rbk033@walla.com

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
מגורים א'	עד 100% (כולל) שטחי בניה

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**

הגדלת זכויות בניה למבנה מגורים במגרש מס' 170B רח' בנימין אקצין 15, שכי ו', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת בניה בקומת קרקע וקומה א' בחזית אחורית למטרה עיקרית מ-135 מ"ר ל-160 מ"ר.
- תוספת בנייה של שטח שירות מ-23 מ"ר ל-35 מ"ר ע"י תוספת ממ"ד.
- קביעת תכסית קרקע בהיקף של 46%.
- שינויים קו בניין אחורי 1.5 מ' לצורכי ממ"ד בלבד.
- קביעת קווי בניין למחסן.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.315
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	135	+25	160		
	מס' יח"ד	1	-	1		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
מגורים א'	170B	לי"ר	לי"ר	
דרך משולבת	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 מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
*מגורים א'	250	79	←	מגורים א'	250	79
*דרך מוצעת	65	21		דרך מאושרת	65	21
סה"כ	315	100		סה"כ	315	100

* ייעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	ביתא שטח 170B :	בינוי
	- תותר תוספת בניה בקומת קרקע בחזית אחורית למטרה עיקרית ושירות, ותוספת בנייה בקומה א' למטרה עיקרית. - מיקום התוספות ראה נספח בינוי - יותר שינוי קו הבניין בחזית האחורית, ראה המסומן בתשריט.	
ב.	מחסן	- תותר הקמת מחסן בגבול האחורי של המגרש. - גודל המחסן לא יעלה על 8 מ"ר. - גובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.20 מ', כשגובה מקסימאלי לרום הגג יהיה 2.70 מ' - ניקוזו יהיה לתחומי המגרש.
ג.	גג	- גג המבנה יהיה גג רעפים משולב עם גג שטוח המשמש למרפסת. - גובה מקסימאלי לגג רעפים -8.90 מ'. - הגובה יימדד ממפלס הכניסה לבית. - ניקוזו יהיה לתחומי המגרש.
ד.	סככת רכב	- תותר הקמת סככת רכב בתחום המגרש. - הסככה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, איסכורית. - מיקום החניה ראה תשריט.
ה.	עיצוב אדריכלי	- התוספות יבנו מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
א.	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
א.	רוחב ותוואי דרכים לפי תכנית 5/במ/73.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	שטח תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	ישרות	עיקרי	ישרות											
מגורים א'	170B	250	160	35	--	--	195	78%	1	ל"ר	46%	8.90	2	0	כמסומן בתשריט		

* שטח למטרת שירות כולל: חניה מקורה - 15 מ"ר, מחסן - 8 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר.

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

- א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
- ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ג. 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.
- ד. ינתן פיתרון לאור טבעי ולאורור בבית כולו.

6.2. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.

6.3. תשתית חשמל**הוראות בינוי ופיתוח**

לא יינתן 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:
20.00 מ'	-	(קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
		(קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.4. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.5. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

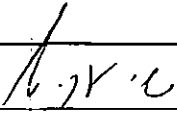
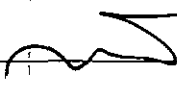
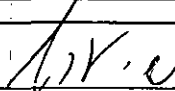
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 3 שנים לאחר אישור התוכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שי עקיבא	חתימה: 	תאריך: 3/9/13
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
עורך התוכנית	שם: אדר' ויקטור רבינוביץ'	חתימה: 	תאריך: 5.10.13
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
בעל עניין בקרקע	שם: שי עקיבא	חתימה: 	תאריך: 3/9/13
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: ל"ר