

602994

03-02-2013  
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 5/מק/2631

מגורים במגרש מס' 60,  
רח' מבצע דני 12, וילות מצדה, באר שבע

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2631**

תוכנית זו כוללת מגרש ( תא שטח) מס' 60 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' מבצע דני 12, וילות מצדה, באר שבע.  
התכנית המוצעת מאפשרת שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת.

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

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגורים במגרש 60, רח' מבצע דני 12, וילות מצדה, באר שבע	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התוכנית	2631/מק/5	
שטח התכנית	0.587 ד'י	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות
מספר מהדורה	1	
תאריך עדכון	28.01.2013	
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים 62א (א), (4), (9) כן	ועדה מקומית	
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**

מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
באר שבע 179325 574375	תאור מקום	1.5.2
שטח התכנית נמצא ברח' מבצע דני 12, וילות מצדה, באר שבע	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
באר שבע	רשות מקומית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
באר שבע	נפה	
באר שבע	ישוב	1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית
וילות מצדה	שכונה	
מבצע דני	רחוב	
12	מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38088	מוסדר	חלק מהגוש	186	206

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38088	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
128/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 128/03/5 ממשיכות לחול.	1753	02.09.1971
3/128/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/128/03/5 ממשיכות לחול.	2795	05.03.1982
20/128/03/5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית כפופה לתכנית מס' 20/128/03/5.	3172	10.03.1985
22/128/03/5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית כפופה לתכנית מס' 22/128/03/5.	3520	21.01.1988
155/102/02/5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית כפופה לתכנית מס' 155/102/02/5.	6193	26.01.2011

## 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	28.01.2013		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	28.01.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים 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**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	בר לארי	309324242				רח' מבצע דני 12, באר שבע		050-2895322			גוש 38088 חלקה 186

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר	בר לארי	309324242				רח' מבצע דני 12, באר שבע		050-2895322		

**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
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	ספיר מרדכי		470	ספיר מדידות		רח' גרינבאום 3, ב"ש	08-6422980		08-6422980	sapir@bezeqint.net

**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**

שינוי קווי בניין במגרש (תא שטח) מסי' 60 המיועד למגורים א' ברח' מבצע דני 12, וילות מצדה, באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קו בניין קדמי למצללה 1.80 מ' לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת שטח שרות לממ"ד לפי סעיף 62א (א) (9).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.587
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	189.2		ללא שינוי	189.2	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מסי 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		60	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		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
80.6	473	80.97	485	מגורים א' (*)
19.4	114	19.03	114	דרכים וחניות
100.0	587	100	599	סה"כ

←

(\*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעה מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
	כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכניות מפורטות מס' 128/03/5, 3/128/03/5, 22/128/03/5, 20/128/03/5.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	<ul style="list-style-type: none"> <li>כל ההוראות יהיו בהתאם לתכניות מפורטות מס' 128/03/5, 3/128/03/5, 22/128/03/5, 20/128/03/5.</li> <li>כל קווי בניין – לפי המסומן בתשריט.</li> </ul>

<b>4.2</b>	<b>דרכים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 128/03/5.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 128/03/5.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
צידו-שמאלי	צידו-ימני	אחורי	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט				לפי תכניות מס' 128/03/5, 3/128/03/5, 20/128/03/5, 22/128/03/5							473	60	מגורים א'				

שטח שרות: מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), סככת חניה 15 מ"ר.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתכניות התקפות.

6.1.1 א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א.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.

א.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 חניה באר-שבע התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 6.4 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

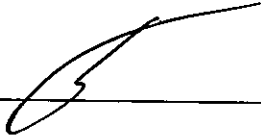
### 7.1 שלבי ביצוע

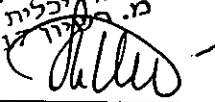
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי


### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 8.2.13	חתימה: 	שם: בר לארי	מגיש התכנית
מספר זהות: 309324242	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 30.01.13	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. מס' 1047 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 8.2.13	חתימה: 	שם: בר לארי	חוכר	
מספר זהות: 309324242	תאגיד:			