

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 19/191/03/5

שם תוכנית: מגורים ברח' בן חור אליהו 14/7, באר שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

20.10.2013

נתקבל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>30.9/13</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>1/10/13</u> תאריך <u>1/10/13</u> מחוזית	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאפשרת תוספת בניה בבית מגורים בן 4 קומות ברח' אליהו בן חור 14, באר שבע
התוספת עבור דירה מס' 7 בלבד

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ברח' בן חור אליהו 14/7, באר שבע

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

19/191/03/5

מספר התוכנית

3.356 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 17/01/2013

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

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

כן

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y

באר שבע 178410 574875

1.5.1 נתונים כלליים

בתי מגורים בני ארבעה קומות בשכונה ו' באר שבע

רשות מקומית

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע באר שבע

נפה

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה רחוב מספר בית

ו' בן חור אליהו 14/7

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38352	מוסדר	חלק מהגוש	8	10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
191/03/5	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
191/03/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק מה שמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות של התכנית המאושרת נשארות בתוקף	3921	12/9/1991

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	12	ל"ר	17/01/2013	יהודה ליכט		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	ל"ר	1	17/01/2013	יהודה ליכט		
נספח בינוי	מנחה מחייב בעניין מיקום התוספות ועיצוב אדריכלי	1: 100 – 1: 250	ל"ר	1	17/01/2013	יהודה ליכט		

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 (*)
ל"ר	טאטיאנה גורנוי	322185596	ל"ר			בו חור אליהו 14/7 באר שבע		054-4425765			

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	מינהל מקרקעי ישראל	ל"ר	התקווה 4 ב"ש	08-6264333		08-6264250	ל"ר
חוכר	טאטיאנה גורנוי	322185596			אליהו בן חור 14/7 ב"ש		054-4425765		

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	יהודה ליכט	64404775	38691		צפת 2/24 ב"ש	08-6434288		08-6103614	lichtarc@bezeq.int.net
מודד	מודד	אבי ארד	030145387	633		ת.ד 3124 ב"ש	08-6239830		08-6282860	mail@erezmed.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
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**

תוספת בניה בבית מגורים בן 4 קומות ברח' אליהו בן חור 14/7, באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת זכויות למטרה עיקרית מ- 2160 מ"ר ל- 2199.5 מ"ר לצורך הרחבת דירה מס' 7 בבית מס' 14 ל- 39.50 מ"ר
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.356
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	2160	39.50 + (1)	2199.5		(1) דירה 7 בלבד
	מס' יחיד	24	0	24		

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

יעוד	תאי שטח	ל"ד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	142		
דרך	2		

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 ג' מיוחד	* 2978	89.39		מגורים א'	3000	89.39
דרך	356	10.61		דרך	356	10.61
סה"כ	3356	100		סה"כ	3356	100

* הבדל בין שטח במצב מאושר לבין מצב מוצע נובעת ממדידה גראפית במצב מאושר ומדידה אנליטית במצב מוצע

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	תותר תוספת בניה (שטח עיקרי) לדירה מס' 7 של כ- 39.5 מ"ר בקומה ג'. התוספת כוללת חדר הורים, חדר אמבטיה, חדר ארונות ומרפסת עם מצללה בחזית הצפונית, עפ"י נספח בינוי.
ב.	עיצוב אדריכלי: חומר גמר של התוספת יהיה ציפוי פסיפס בסיגנון זהה לבית הקיים. תותר בניית מצללה עם קורות בטון עם תמיכה לפי מסומן בנספח בינוי

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
	רוחב תוואי הדרך וקו בניין כמסומן בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ר	צפיפות (יח"ר לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	142	3000	(2) 2199.5			2199.5	73.32	24	לי"ר	36	(1) 13.50	4				כמסומן בתשריט	

(1) הנמדד ממפלס הכניסה

(2) בתכנית מאושרת 191/03/5 אין הגדרות לשטח שרות

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

1. היתר הבניה תינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י

413

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע

6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

6.5 הפקעות לצורכי 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 פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6 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 הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מחיל חיצוני מרחק מציר הקו

סוג קו החשמל

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

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, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מייד לאחר אישורה

8. חתימות

שם: טאטיאנה גורנוי	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:			
שם: יהודה ליכט	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: טאטיאנה גורנוי	חתימה:	תאריך:	

חתימת השכנים

לחתומים מטה אין התנגדות לתכנית מס' 735/191/03/5

שם ושם משפחה	ת.ז.	מס' בית	חתימה
צ'אנה אורנוי	322185596	כ"ח חור 14/7/14	טאטיאנה
צ'אנה וואלדימיר	317361492	כ"ח חור 14/5/14	טאטיאנה
ע'אנה ר'אנה	308541944	12-14/6	טאטיאנה
טאטיאנה גורנוי	310999347	כ"ח חור 14/4/14	טאטיאנה
צ'אנה חורנוי	046149001	כ"ח חור 14/3/14	טאטיאנה
חורנוי חורנוי	011311404	כ"ח חור 14/2/14	טאטיאנה
יפ'אנה אורנוי	58225682	כ"ח חור 14/1/14	טאטיאנה
צ'אנה חורנוי	306414566	12/3	טאטיאנה
צ'אנה חורנוי	24036204	10/4	טאטיאנה
צ'אנה חורנוי	525254	8/3	טאטיאנה