

דברי הסבר לתכנית 115/107/03/5

תכנית זו כוללת מגרש (תא שטח) מס' 100 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' בזל 12, שכי א', ב"ש. במגרש קיים בית מגורים בעל 4 דירות (מספרי הדירות: 12/1, 12/2, 12/3, 12/4). התכנית המוצעת מאפשרת עבור דירה מס' 3 הממוקמת בקומות א' - ב' דירת (דו-פלקס) שינויים הבאים:

1. הוספת בניה בקומה ב' בחזיתות מזרחית ומערבית של הבית.
2. בניית מקלט נפרד מהבית.
3. בניית סככת רעפים בחזית מערבית של הבית (מעל כניסה לדירה בקומה א').
4. הקמת מצללה מעל מרפסת בחזית מזרחית של הבית.
5. שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התוכנית	1.1
בית מגורים רח' בזל 12, שכי א', באר שבע		
מספר התוכנית	115/107/03/5	
שטח התכנית	1.006 ד'	1.2
מהדורות	שלב	1.3
מספר מהדורה	1	
תאריך עדכון	18.08.2013	
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	
כן	ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטות X קואורדינאטות Y	1.5.1
תאור מקום	באר-שבע 179875 באר שבע 573110	1.5.2
רשויות מקומיות בתכנית	נפה רשות מקומית	1.5.3
כתובת שבה חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות ישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4
שטח התכנית נמצא ברח' בזל 12, שכי א', באר-שבע. באר שבע באר שבע	חלק מתחום הרשות	
באר שבע	באר שבע	
א' בזל 12/3		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38262	מוסדר	חלק מהגוש	25	38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38262	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות 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.	-	12.7.1971
27/107/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 27/107/03/5 ממשיכות לחול.	2557	2.8.1979
155/102/02/5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית כפופה לתכנית מס' 155/102/02/5.	6193	26.1.2011

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	18.08.2013		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	18.08.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	18.08.2013	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

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 התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	לוי חנניה	061165973			רח' בזל 12/3, שכי א', ב"ש		052-7032715			גוש-38262 חלקה-23

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			ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכרים	לוי חנניה	061165973			רח' בזל 12/3, שכי א', ב"ש		052-7032715		
	לוזון דינה	42613067			רח' בזל 12/1, שכי א', ב"ש		054-3140472		
	חברי רוחמה	5044541			רח' בזל 12/2, שכי א', ב"ש	08-6433508			
	אליהו מור	31111714			רח' בזל 12/4, שכי א', ב"ש		052-7032715		

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			שדי רגר 28, בנין רסקו חדי 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	n_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	בכרייה רמי	033918772	1184			רח' גרשון שופמן 1/3, ב"ש		050-3399033	153777010246	Rbk033@walla.com

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**

הגדלת זכויות בנייה במגרש מגורים (תא שטח) מס' 100 ברח' בזל 12, שכי א', באר שבע עבור דירה מס' 3.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- לבית בעל 4 דירות הנמצא במגרש מגורים א', יתקיימו מס' שינויים עבור דירה מס' 3:
- הגדלת היקפי בניה למטרות עיקריות מ- 15% (125.85 מ"ר) ל- 21% (176.19 מ"ר).
- קביעת זכויות בניה למטרות שרות עבור דירה 3 בסך של 26.42 מ"ר (מקלט 22.42 מ"ר (11.70 מ"ר נטו) וגגון כניסה 4 מ"ר).
- קביעת תכנית מרבית.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבניה הקיימת.
- קביעת קווי בניין עבור מקלט בחזית האחורית של המגרש.
- קביעת הוראות להקמת מצללה מעל מרפסת בקומה ב'.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.006
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	553.55		50.15 +	503.4	מ"ר	מגורים א'
	4		ללא שינוי	4	מס' יח"ד	

תוספת שטח של 50.15 מ"ר - עבור דירה מס' 3 בלבד.

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

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפור בטבלה זו - יגבר הת ריט על ההוראו בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
83.40	839	מגורים א'		83.40	839	אזור מגורים א' (*)
16.60	167	דרך		16.60	167	דרך
100.00	1006	סה"כ		100.00	1006	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<p>במגרש (תא שטח) מס' 100 לדירה מס' 3 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הוספת בנייה בקומה ב' בחזיתות מערבית ומזרחית של הבית. הקשר בין הקומות - דרך מדרגות פנימיות בלבד. הקמת מקלט נפרד מהבית בקו בניין אחורי 1.10. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. תכנון של המקלט יהיה בהתאם להוראות פיקוד העורף. הקמת מצללה הבנויה מחומרים קלים כגון ממתכת, עץ, פלסטיק וכו' בקומה ב' מעל המרפסת. שטחה, העובר ממותר לפי חוק תכנון ובניה - יחשב כשטח עיקרי. <p>קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט. מקום התוספות ראה בנספח בינוי. זכויות הבנייה לדירות מס' 12/1, 12/2, 12/4 נשארות ללא שינוי.</p>
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם. גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% או מ"ר)				מס' דירות	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות ⁽¹⁾					עיקרי
כמסומן בתשריט				-	3	9.5	לא רלוונטי	4	36.48	לא רלוונטי	202.61 מ"ר	-	-	26.42 מ"ר	176.19	12/3	839	100	מגורים א'
											ללא שינוי לפי תכניות מס': 27/107/03/5, 8/107/03/5				12/1 12/2 12/4				

⁽¹⁾ שטח שרות (לדירה מס' 3) כולל: מקלט 22.42 מ"ר (11.70 מ"ר נטו), וגגון עד 4 מ"ר.

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

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
 6.1.3 היתר לתוספות הבניה 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 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, אספקת מים, תקשורת וכד' 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 מתברת החשמל - מחוז דרום.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 חלוקת 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


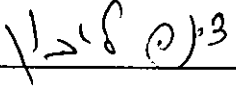
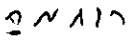
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 18/8/13	חתימה: 	שם: לוי חנניה	מגיש התוכנית
מספר זהות: 061165973	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 18.08.13	חתימה: ליפובצקי נטליה אודינבלת מ. רשומה 104712 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 18/8/13	חתימה: 	שם: לוי חנניה	בעלי עניין בקרקע
מספר זהות: 061165973	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 18-8-13	חתימה: 318111 	שם: לחזן דינה	חוכרים
מספר זהות: 42613067	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 18.8.13	חתימה: 2111 	שם: חברי רוחמה	
מספר זהות: 5044541	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 18.8.13	חתימה: x	שם: מור אליהו	
מספר זהות: 31111714	תאגיד/שם רשות מקומית:		