

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 34/211/03/5

מגורים במגרש 658A
ברח' לאה פורת 7,
שכ' נחל בקע, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

24.10.2013

נתקבל

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
24.10.13
לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

24.10.13
תאריך

דברי הסבר לתכנית 34/211/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 658A ו-658B המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' לאה פורת, שכ' נחל בקע, באר-שבע. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספות סטנדרטיות לפי תכנית מס' 4/63/5.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 658A שינוי בינוי סטנדרטי על ידי:

- הוספת בניה בקומת קרקע בחזית צדדית (צפון-מערבית).
- הוספת בניה בקומה א' בחזית צדדית (צפון-מערבית) ומעל מבנה הקיים.
- הקמת מצללה בחזית הקדמית של הבית.
- שינוי מיקום מחסן.

מגרש 658B נשאר ללא שינויים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 4/63/5.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 658A ברח' לאה פורת 7, שכי נחל בקע, באר שבע
		מספר התוכנית	34/211/03/5
1.2	שטח התכנית		0.557 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה	1
		תאריך עדכון	09.10.2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית
		סוג איחוד וחלוקה	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	ללא איחוד וחלוקה
			לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינאטה X	178730
		קואורדינאטה Y	570180
1.5.2	תאור מקום	שטח התכנית נמצא בשכי נחל בקע, רח' לאה פורת, באר-שבע	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	ישוב	באר שבע
		שכונה	נחל בקע
		רחוב	לאה פורת
		מספר בית	7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38308	מוסדר	חלק מהגוש	25,26	2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38308	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
4/63/במ/5, 63/במ/5	658B, 658A

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
63/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 63/במ/5 ממשיכות לחול.	3966	23.01.1992
4/63/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/63/במ/5 ממשיכות לחול.	4326	10.08.1995

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		13		09.10.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	09.10.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח בינוי	מנחה ומחייב לנושא מיקום התוספות ביחס לבינוי הקיים.			1	09.10.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	

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
	סריוגין איוון	312651516			רח' לאה פורת 7, שכי נחל בקע, ב"ש		0542036288 0545445289			גוש-38308 חלקה-25

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	
חוכר		סריוגין איוון	312651516			רח' לאה פורת 7, שכי נחל בקע, ב"ש		0542036288 0545445289		

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	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	מודד מוסמך	בובליק ג'אנה	311642979	1110	נגב מדידות		רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot@walla.co.il

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 הקפי בנייה ושנוי בינוי סטנדרטי במגרש מגורים מס' 658A ברח' לאה פורת 7, שכי נחל בקע, באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית במגרש (תא שטח) מס' 658A, המיועד לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף), מ- 130 ל- 170 מ"ר.
- 2.2.2 הגדלת שטח שרות מ- 21 מ"ר ל- 23 מ"ר (מחסן עד 8 מ"ר, סככת חניה עד 15 מ"ר).
- 2.2.3 שינוי מיקום מחסן וקביעת קווי בניין עבורו.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין עבור מצללה בחזית קדמית של הבית.
- 2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.6 קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- 2.2.7 שינוי הבינוי הסטנדרטי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			0.557			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	260	+ 40 *	300		
	מס' יח"ד	2	ללא שינוי	2		

* תוספת שטח 40 מ"ר לתא שטח מס' 658A בלבד.

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לא רלוונטי	658B, 658A	מגורים א'
			לא רלוונטי	100	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הור ות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
82.23	458	מגורים א'	←	82.29	460	אזור מגורים א' (*)
17.77	99	דרך משולבת		17.71	99	דרך משולבת
100	557	סה"כ		100	559	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<u>בתא שטח מס' 658A :</u> 1. מותר בניית בית חד-משפחתי בן 2 קומות עם קיר משותף. 2. תותר הוספת בניה בקומת קרקע בחזית צדדית (צפון-מערבית). 3. תותר הוספת בניה בקומה א' בחזית צדדית (צפון-מערבית) ומעל מבנה הקיים. 4. תותר הקמת מצללה בחזית הקדמית של הבית בקו בינוי קדמי- 2.50 מ'. 5. תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0 ; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 6. תותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 15 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. <u>תא שטח מס' 658B</u> נשאר ללא שינויים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 4/63/5.
ב.	עיצוב אדריכלי	1. גימור התוספות יהיה מתואם לבתים הקיימים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם. 2. גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2	דרך משולבת	
4.2.1	שימושים	
	דרך משולבת	
4.2.2	הוראות	
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	658A	227	170	23 ¹⁾	-	-	193	85.02	56	1	לא רלוונטי	8.0	2	-	כמסומן בתשריט		
	658B	231	לפי תכנית מפורטת מס' 4/63/5														

¹⁾ שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: מחסן (עד 8 מ"ר), סככת חניה (עד 15 מ"ר).

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית למגרש (תא שטח) מס' 658A עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ולמגרש (תא שטח) מס' 658B עפ"י תכנית מפורטת מס' 4/63/5.
- 6.1.2 א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. א. הגשת תוו"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.
2. א. 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 לליעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש על פי תקן החניה בתכנית מתאר ב"ש או על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

- 6.4.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- 6.4.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- 6.4.3 מרחק מעץ לשימור לבניה קשיחה יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.5 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכו' 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 ובקרבם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.6 פיקוד העורף

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

6.7 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.8 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

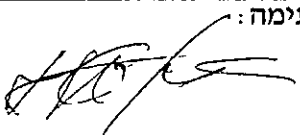
7.1 שלבי ביצוע

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

שם:	סריגין איוון	חתימה:		תאריך:	21.10.13
מגיש התכנית	תאגיד/שם רשות מקומית:				
	מספר זהות: 312651516				

שם:	ליפובצקי נטליה	חתימה:	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. חשיך 104717 	תאריך:	10.10.13
עורך התכנית	תאגיד:				
	מספר זהות: 312988298				

בעלי עניין בקרקע	בעלים	שם:	מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך:	
		תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:			
חוכר		שם:	סריגין איוון	חתימה:		תאריך:	21.10.13
		תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 312651516				