

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 28/207/03/5

שם תוכנית: מגורים במגרשים מס' 209A, 209B
ברחוב אולשן 6,4 שכ' ו', ב"ש

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>10/12/13</u> לאשר את התכנית התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>5/3/14</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

בקשה לתוספת בניה ע"י הגדלת זכויות הבניה למטרה עיקריית , ובנוסף מרחבים מוגנים עם שינוי בקוי הבניין וקביעת הנחיות בניה ועיצב אדריכלי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מגורים במגרשים מס' 209A, 209B
ברחוב אולשן 6,4 שכ' ו', ב"ש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

28/207/03/5

מספר התוכנית

0.650 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 31/12/2013

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• 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 178,550
קואורדינטה Y 575,300
- 1.5.2 תיאור מקום** שכונה ו' החדשה בבאר שבע
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית באר שבע
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יפורסם ברשומות
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות באר שבע
יישוב באר שבע
שכונה ו' החדשה
רחוב אולשן
מספר בית 4,6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38132	מוסדר	חלק מהגוש	172,175	30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38132	38061 (כתף באר שבע 9)

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/73/במ/5	209A, 209B

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
73/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות מתכנית 73/במ/5 ממשיכות לחול	3963	16-1-1992
3 / 73/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות מתכנית 3/ 73/במ/5 ממשיכות לחול	4312	11-6-1995

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	---	14	---	31/12/2013	גדעון רפאלי	הוועדה המחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	---	1	31/12/2013	גדעון רפאלי	הוועדה המחוזית	
נספח בינוי	מנחה לגבי מיקום התוספות.	1: 100	---	1	31/12/2013	גדעון רפאלי	הוועדה המחוזית	

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 רישוי	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
לי"ר	ליאור ודוד יונה	022071955	---	---	---	רח' תפוז 150 עומר	08-6285333	---	---	---	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ.מ.	---	רח' התקווה 4, באר שבע	08-6264333	---	08-6264250	---
חוכר	לי"ר	ליאור ודוד יונה	022071955	לי"ר	---	רח' אולשן 6, באר שבע	08-6285333	---	---	---

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	גדעון רפאלי	005422142	3167	---	---	רח' הדסה 53, באר שבע	08-6278162	054-4915039	---	---
מודד	מודד מוסמך	בכרייה רמי	033918772	1184	---	---	גרשון שופמן 1/3 באר שבע	---	050-3399033	---	---

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	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**

הגדלת היקפי בניה בתאי שטח 209A, 209B באזור מגורים א' רח' אולשן 4,6 שכונה ו באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת זכויות הבניה למטרה עיקרית עבור תוספת בניה בקומה א', מ-135 מ"ר ל-160 מ"ר במגרש 209 B ו 135 מ"ר ל-152 מ"ר במגרש 209 A
- קביעת מיקום וגודל של מרחב מוגן חיצוני במגרש 209B.
- שינוי בקווי הבניין עבור מרחבים מוגנים בשני המגרשים.
- תוספת שטחי שירות (מחסנים, ממדים).
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.650 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	מ"ר 270	42+ מ"ר	312 מ"ר	ל"ר	תוספת
	מס' יח"ד	2	0	2	ל"ר	סה"כ יח"ד אחת בכל מגרש

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	תאי שטח כפופים		
מגורים א'	209B, 209A	ל"ר		
דרך מאושרת	101	ל"ר		

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
אזור מגורים א' (שטח שאינו עפ"י מבא"ת)	500	76.92		מגורים א'	500	76.92
דרך מוצעת	150	23.08		דרך מאושרת	150	23.08
סה"כ	650	100		סה"כ	650	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי
1.	בנוסף לבניה המותרת עפ"י תכניות 3/73/5 ובמ/3/73(9), תותר תוספת בניה בחזית אחורית בקומה א' עפ"י המפורט בנספח הבינוי לתכנית זו.
2.	<u>מחסן</u> - גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ', וניקוזו יופנה אל המגרש. - הוראות הנוגעות למחסן חיצוני, במידה ויבנה, יהיו בהתאם לתכנית התקפה. - המחסן יבנה מחומרים קשיחים וגימורו יהיה כדוגמת הבית הקיים.
3.	<u>מרחב מוגן</u> מרחב מוגן בתא שטח מס' 209A, 209B: תותר בניית מרחב מוגן דירתי בקומת הקרקע בחזית אחורית, בשטח נטו שלא יעלה על 9 מ"ר לכל יח"ד - שטח ממ"ד במגרש 209B שעולה על 12.0 מ"ר ברוטו יחושב משטח עיקרי של הבניין - מיקום המרחבים המוגנים יהיה כמסומן בתשריט.
4.	<u>פטיו</u> ניקוזו של פטיו שיווצר בחזית אחורית כתוצאה מבניית מרחב מוגן ומחסן חיצוני, יופנה אל בור סופג. לא תותר הזרמת מי הניקוז של הפטיו אל מערכת הביוב, ויש לקבל אישור משרד הבריאות ומחלקת התשתיות בעיריית באר שבע לפתרון הבור הסופג.
ב.	עיצוב אדריכלי - הגימור החיצוני של התוספת יהיה זהה בחומר, צבע ומרקם לגימור הקיים. - תינתן גמישות בגודל, מיקום וצורת הפתחים ובלבד שישמר סגנון הבנייה הקיים. - לא תותר בניה חלקית של תוספת ובהיתר הבניה יחוייב לסיים הבניה בכללותה לרבות הגמר. - תותר בנייתם של גגות שטוחים בלבד בחלק האחורי של המגרש ובגובה אחיד.
ג.	קווי בנין
	קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרך ורוחבה- עפ"י המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	209A	250	152	35 מ"ר (1)	---	---	187	74	1	לייר	44	2	---	כמסומן בתשריט			
	209B	250	160.0	20.0 מ"ר (2)	---	---	175	70	1	לייר	42						

- (1) עפ"י הפירוט הבא : סככת רכב בשטח של עד 15 מ"ר, מחסן חיצוני בשטח של עד 8 מ"ר, מרחב מוגן בשטח של 9 מ"ר נטו ולא יותר מ-12 מ"ר ברוטו.
- (2) עפ"י הפירוט הבא : מחסן חיצוני בשטח של עד 8 מ"ר, מרחב מוגן בשטח של 9 מ"ר נטו ולא יותר מ-12 מ"ר ברוטו, 15 מ"ר סככת חניה.

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

א-היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י האמור בתכנית זו לאחר אישורה.
 ב- תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף ג.83 לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים ורישומם, תעשה בסמכות הוועדה המקומית בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.3. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

6.4. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

אספקת מים, ביוב ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

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.

6.6. הוראות בנושא חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק חיצוני	מתיל	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 קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.7. שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- 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.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 83.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

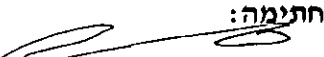
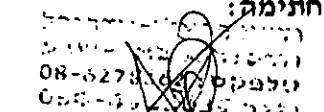
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תכנית זו תמומש תוך 20 שנה.

8. חתימות

תאריך: 31/12/2013	חתימה: 	שם: ליאור ודוד יונה	יזם ומגיש התוכנית
מספר ת.ז.: 022071955		תאגיד/שם רשות מקומית: לייר	
תאריך: 31/12/2013	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע (בעלים)
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: מ.מ.י	
תאריך: 31/12/2013	חתימה:	שם: ליאור ודוד יונה	בעל עניין בקרע (חוכר)
מספר תאגיד: לייר		תאגיד: לייר	
תאריך: 31/12/2013	חתימה:  רשות מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל 08-6278047 מנהל מקרקעי ישראל	שם: גדעון רפאלי	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 005422142		תאגיד: לייר	