

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 41/169/03/5

מגורים ברח' חז"ל 28 ו 30,
שכ' ב', באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
03.04.2014
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 03/04/14 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר</p> <p>08/5/14 תאריך</p> <p>ני"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 41/169/03/5

תכנית זו מחלקת מגרש דו-משפחתי המיועד לפי תכנית התקפה לאזור מגורים א' לשני מגרשים חד-משפחתיים בהתאם לחלקה בגוש המוסדר (תאי שטח מס' 28 ו 29) ברח' חז"ל 28 ו 30, שכי ב', באר שבע. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים בני שתי קומות עם קיר משותף.

התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 28 בתא שטח מס' 29 שינויים הבאים:

- שינוי קווי בניין.
- הוספת בנייה בקומה א' הינה בחלל לגג הרעפים עם יציאה למרפסת.
- הגדלה וסגירה של קומת עמודים לצורכי אחסנה וממ"ד.
- בניית סככה בקומת קרקע מעל המרפסת בחזית האחורית.
- הוספת מעלית בחזית צדדית (מזרחית).

זכויות בניה לבית מס' 30 נשארות ללא שינוי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' חז"ל 28 ו 30, שכ' ב', באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

41/169/03/5

מספר התוכנית

0.941 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות

שלב

1

מספר מהדורה

31.03.2014

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

באר-שבע

מרחב תכנון מקומי

180325

קואורדינאטה X

574100

קואורדינאטה Y

1.5.1 נתונים כלליים

שטח התכנית נמצא בשכ' ב' - רח' חז"ל 28, 30 באר-שבע

1.5.2 תאור מקום

באר-שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר-שבע

ישוב

1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית

ב'

שכונה

חז"ל

רחוב

30, 28

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38075	מוסדר	חלק מהגוש	29,28	-
38070	מוסדר	חלק מהגוש	-	77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38075	לי"ר
38070	לי"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
11/169/03/5, 7/169/03/5	לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7/169/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7/169/03/5 ממשיכות לחול.	2647	27.07.1980
11/169/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 11/169/03/5 ממשיכות לחול.	2897	24.02.1983
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 מסי 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	31.03.2014		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	31.03.2014	1		1: 250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	31.03.2014	1		1: 250	מנחה ומחייב לעניין מיקום התוספות	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	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	מינה נור	70875927				רח' חז"ל 28, שכי ב', ב"ש		054-2581029			גוש-38075 חלקה-29

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	
חוכרים	מינה נור	70875927				רח' חז"ל 28, שכי ב', ב"ש		054-2581029		
	יריב מיכאלי	27862739				רח' חז"ל 30, שכי ב', ב"ש		0525366789		

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 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מווד מוסמך	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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

שינויים במגורים בתאי שטח 28,29, רח' חז"ל 28,30 בשכונה ב' באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 חלוקת מגרש דו-משפחתי לשני מגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף בהתאם לחלקות בגוש המוסדר.
- 2.2.2 קביעת תאי שטח מס' 28 ו-29 בהתאמה למגרשים שנוצרו.
- שינויים בתא שטח מס' 29 בנושאים הבאים:
- 2.2.3 הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית בתא שטח (מגרש) מס' 29 המיועד לאזור מגורים ב' מ- 45% ל-69% (252 מ"ר).
- 2.2.4 קביעת זכויות בניה למטרת שרות בהיקף של 10% מעל מפלס הכניסה הקובעת סככת חניה (15 מ"ר), מחסן 8 מ"ר, גגון בכניסה (6 מ"ר) ובליטת מרפסת, ו- 28% מתחת למפלס הכניסה הקובעת תוך סגירת קומת העמודים עבור אחסון וממ"ד.
- 2.2.5 קביעת השימושים המותרים מתחת למפלס הכניסה לאחסון וממ"ד.
- 2.2.6 הקמת שני מקומות חניה בגבול הקדמי של המגרש ובניית סככת רכב מעל חניה אחת.
- 2.2.7 קביעת קו בניין לסככת רכב.
- 2.2.8 שינוי בקווי בניין כולל קביעת קו בניין צדדי 1.0 מ' עבור מעלית ו 1.47 מ' עבור בליטת גג.
- 2.2.9 קביעת תכסית קרקע מירבית-62%.
- 2.2.10 קביעת מבנים להריסה.
- 2.2.11 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.12 קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

0.941 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	178.2		ללא שינוי	178.2	מ"ר	מגורים א'
	252		87.75+	164.25	מ"ר	מגורים ב'
	2		ללא שינוי	2	מס' 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	28	מגורים א'
				29	מגורים ב'
				100	דרך

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
42.08	396	מגורים א'		80.87	761	אזור מגורים א' (*)
38.79	365	מגורים ב'		19.13	180	דרכים
19.13	180	דרך מאושרת				
100.00	941	סה"כ		100.00	941	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א' - תא שטח מס' 28
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
	כל ההוראות – בהתאם לתכנית מפורטת מס' 11/169/03/5.

4.2	מגורים ב' - תא שטח מס' 29
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א.	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי בן 2 קומות עם קיר משותף, תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הוספת בניה בקומה א' בנויה בחלל לגג רעפים. הגדלה וסגירה של קומת עמודים הינה לצורכי אחסון וממ"ד בלבד. תותר הקמת מרפסת בגג קומת הקרקע. בניית מעלית בחזית צדדית (מזרחית) של הבית. בניית סככה בקומת קרקע מעל המרפסת בחזית האחורית. קירוי הסככה יהיה: רעפים, מתכת, בד וכו'. בניית סככה מעל החניה בגודל עד 15 מ"ר (5.0x3.0 מ') ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב - בחזית המגרש, בקו בנין-0.0 מ' קדמי וצדדי. <p>מיקום התוספות מסומן בנספח בינוי.</p>
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol 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. מתקניי הנדסיים יוסתרו בחלל גג רעפים. גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.3	דרכים
4.3.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.
4.3.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה (%)								גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח (תא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
כמסומן בתשריט				1	2	8.6	לא רלוונטי	1	62%	107	107	28 ⁽²⁾	-	10 ⁽¹⁾	69	365	29	מגורים ב'
ללא שינוי לפי תביע תקפה מס' 11/169/03/5															396	28	מגורים א'	

⁽¹⁾ שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: סככת חניה (15 מ"ר), מחסן 8 מ"ר, גגון בכניסה (6 מ"ר), בליטת מרפסת.
⁽²⁾ שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל: סגירת קומת עמודים וממ"ד (9 מ"ר נטו).

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 א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 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 ליעודו 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 ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, חקשורת וכ"ד 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 מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 חלוקה 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 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: 14.14	חתימה: N. נ	שם: מינה נור	מגישי התוכנית
מספר זהות: 70875927	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 01.04.14	חתימה: ליפובצקי נטליה מדריכלית מ.ש.ע. 104717 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 14.14	חתימה: N. נ	שם: מינה נור	חוכרים
מספר זהות: 70875927	תאגיד:		