

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 159/108/03/5

**מגרש מגורים מס' 89, רח' חומה ומגדל 20/1,
שכ' ג', באר שבע**

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
09.04.2014
נתקבל

מחוז מרחב תכנון מקומי
דרום 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: <u>10/3/14</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>30/6/14</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 159/108/03/5

תכנית זו כוללת את מגרש מס' 89 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' חומה ומגדל 20, שכי ג', ב"ש. במגרש קיימים שני בתים חד-קומתיים עם קיר משותף (מס' הבתים 20/1, 20/2).

התכנית המוצעת מאפשרת לבית מס' 20/1 (תא שטח מס' 89A) הגדלת זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת (קומה א' ועליית גג).
בית מס' 20/2 נשאר ללא שינויים לפי תכנית התקפה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מגורים מס' 89, רח' חומה ומגדל 20/1,
שכי ג', באר שבע.

**1.1 שם התכנית
ומספר התכנית**

159/108/03/5

מספר התוכנית

0.821 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

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

1.5.1 נתונים כלליים

181365

קואורדינאטה X

573660

קואורדינאטה Y

שטח המגרש נמצא בשכי ג', ברח' חומה ומגדל,
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**

ג'

שכונה

חומה ומגדל

רחוב

20/1

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38029	מוסדר	חלק מהגוש	53	118

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38029	38029

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
7/108/03/5, 85/108/03/5	89

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7/108/03/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7/108/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 1117	08.10.1964
85/108/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 85/108/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 3505	30.11.1987
138/108/03/5	כפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 138/108/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 5198	26.06.2003

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

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

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
מגיש התכנית		מיכאלי עמרי	22706493			רח' חומה ומגדל 20/1, ב"ש		054-9932426			גוש-38029 חלקה-53

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים					ממי	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר		מיכאלי עמרי	22706493			רח' חומה ומגדל 20/1, ב"ש		054-9932426		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

אדריכל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717		שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	יבגני ברודסקי	309557148	1230		רח' הארון מסקין 78, ב"ש	077-3010523	052-3261519	077-3202586	b_evgeni2009@012.net.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 זכויות בניה במגרש מס' 89 (תא שטח 89A) ברח' חומה ומגדל 20/1 בשכ' ג' באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 30% ל- 52%.
2. הוספת קומה מעל המפלס הכניסה הקובעת ועליית גג וקביעת גובה המבנה.
3. הגדלת זכויות בניה למטרת שרות מ- 8 מ"ר ל- 81 מ"ר (15 מ"ר לחנייה, 8 מ"ר למחסן, 12 מ"ר לממ"ד ו- 46 מ"ר לעליית גג. (תא שטח 89A).
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
5. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
6. קביעת הנחיות לכניסה מוטורית וחנייה בתחום המגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.821
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	356		+ 150.8 ⁽¹⁾	205.2	מ"ר	מגורים א'
	2		ללא שינוי	2	מס' יחיד	

⁽¹⁾ תוספת של 150.8 מ"ר עבור בית מס' 20/1 בלבד, בית מס' 20/2 נשאר ללא שינויים.

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 בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לא רלוונטי	89A, 89B	מגורים א'
			לא רלוונטי	100	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשרי בין המפורט בטבלה זו - יגבר תשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
83.31	684	מגורים א'		83.43	690	(*) אזור מגורים א'
16.69	137	שטח ציבורי פתוח		16.57	137	שטח ציבורי פתוח
100.00	821	סה"כ		100.00	827	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בנייה	<p>במגרש המחולק לתאי שטח מס' 89A ו-89B קיימים 2 בתים חד-משפחתיים עם קיר משותף.</p> <p>לבית מגורים בתא שטח 89A תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הוספת בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת – עבור קומה א' ועליית גג. • גובהה הפנימי של עליית הגג, לא יעלה על 2.45 מ' ושטחה יחשב כשטח שרות. • בניית מרחב מוגן בשטח של 9.0 מ"ר נטו ובהתאם להוראות פיקוד העורף. • מיקום הממ"ד יהיה בתוך קווי הבניין המסומנים בתשריט. • 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 השכנים ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. • בניית סככה מעל החניה בגודל עד 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין- 0; 0 מ' קדמי וצדדי. • גג הבית יהיה רעפים. גובהו מרבי לא יעלה על 9.00 מ'. <p>הוראות עבור תא שטח 89B נשאות ללא שינויים - לפי תכניות מס' 7/108/03/5, 85/108/03/5</p>
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> • גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם. • מתקנים טכניים יוסתרו.

4.2	שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים	
		יותר העברת ניקוז ותשתיות ומעבר כלי רכב למגרשי המגורים.
4.2.2	הוראות	
		בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' בית	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל למפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת					
												עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
כמסומן בתשריט				-	2 +	9	לא רלוונטי	1	70	52	331	-	-	81 ⁽¹⁾	250	20/1	89A	684	מגורים א'
ללא שינוי לפי תכנית 85/108/03/5									ללא שינוי לפי תכנית 85/108/03/5				20/2	89B					

⁽¹⁾ שטח שרות כולל: עליית גג (עד 46 מ"ר), ממ"ד (12 מ"ר), סככת חניה (15 מ"ר) ומחסן (8 מ"ר).

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לבית מס' 20/1 עפ"י תכנית זו לאחר אישור ולבית מס' 20/2 בהתאם לתכנית מס' 85/108/03/5.
- 6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה 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 בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה של עיריית באר שבע התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 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 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

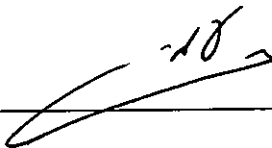
7.1 שלבי ביצוע

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: <i>11/4/14</i>	חתימה: 	שם: מיכאלי עמרי	מגיש התוכנית
מספר זהות: 22706493	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: <i>1.04.14</i>	חתימה: ליפובצקי נטליה אזוריכלית מ.ש. 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: <i>11/4/14</i>	חתימה: 	שם: מיכאלי עמרי	חוכר
מספר זהות: 22706493	תאגיד:		