

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 158/108/03/5

שם תוכנית: מגורים במגרש מס' 141 ברח' ארלוזורוב 36, שכ' ג', באר-שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
11 05 2014
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>11.05.2014</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u> </u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מטפלת בדירה מס' 3 המצויה במגרש מגורים מס' 141, ברח' ארלוזורב 36 בשכונה ג' בבאר-שבע.

על המגרש בנוי מבנה בן 2 קומות המחולק לארבע דירות. המבנה ממוקם עם סטיה בקו בנין.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- תוספת בניה בקומה ב' לדירה מס' 36/3.

- שינוי קו בנין.

יתר הדירות במגרש נשארות ללא שינוי ובהתאם לתכנית התקפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש מס' 141 ברח' ארלוזורוב 36, שכי ג',
באר-שבע

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

158/108/03/5

מספר התוכנית

0.996 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 28.04.2014

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר-שבע**

קואורדינטה X	181,485
קואורדינטה Y	573,835

1.5.2 תיאור מקום מגרש ברח' ארלוזורוב 36 בשכ' ג', באר-שבע**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר-שבע בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
נפה	באר-שבע
יישוב	באר-שבע
שכונה	ג'
רחוב	ארלוזורוב
מספר בית	36

יפורסם
ברשומות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38028	מוסדר	חלק מהגוש		1,2,3,123

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
84/108/03/5	141

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
84/108/03/5	שינוי כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכפופה לתכנית מס' 84/108/03/5	3404	27/11/1986
155/102/02/5	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 155/102/02/5	6193	26/01/2011

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	ל"ר	12	ל"ר	28.04.2014	אדרי' ויקטור רבינוביץ'	ו. מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	ל"ר	1	28.04.2014	אדרי' ויקטור רבינוביץ'	ו. מחוזית	
נספח בינוי	מנחה המחייב לגבי מיקום התוספות	1: 250	ל"ר	1	28.04.2014	אדרי' ויקטור רבינוביץ'	ו. מחוזית	

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 רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	איציק גור	036460509	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' עין גדי 34, באר-שבע		054-5651271		guritzik@gmail.com

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	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	רח' התקווה 4, קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש	08-6264333	לי"ר	08-6264250	
חוכר	לי"ר	איציק גור	036460509	לי"ר	לי"ר	רח' עין גדי 34, באר-שבע		054-5651271		guritzik@gmail.com

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
עורך התכנית	אדריכל	ויקטור רבינוביץ'	11035367	26019	לי"ר	לי"ר	עבדת 12, באר-שבע	08-6433048	0522-765195	153-86433048
מודד	מודדת מוסמכת	זיאנה בובליק (לאה)	311642979	1110	נב מדידות	לי"ר	רח' שי"י עגנון 2/16 באר-שבע	08-6441170	050-5266829	08-6441170

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**

שינויים בהוראות וזכויות בניה בתא שטח 141, ברח' ארלוזורוב 36 דירה מס' 3, באר-שבע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת זכויות בניה למטרה עיקרית בהיקף של 227 מ"ר (במקום כ-113 מ"ר המותרים לפי התכנית התקפה).
2. הוספת קומה עבור התוספת המוצעת להקמת דירת דופלקס.
3. קביעת זכויות בניה למטרת שירות בהיקף של 21 מ"ר עבור מחסן 8 מ"ר וממ"ד 13 מ"ר.
4. שינוי נקודתי של קו בניין הקדמי עבור מדרגות חיצוניות לקומה א'.
5. קביעת תכנית קרקע מרבית.
6. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.996
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	451	+114*	565		*התוספת הינה עבור יח"ד 36/3
	מס' יח"ד	4	ללא שינוי	4		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח		תאי שטח כפופים		
מגורים א'	141		לי"ר		
דרך מאושרת	200		לי"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
*מגורים ב'	752	75		מגורים א'	752	75
דרך מאושרת	244	25		דרך מאושרת	244	25
סה"כ	996	100		סה"כ	996	100

*יעודים לא לפי נוהל מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים במגרש מס' 141 עפ"י תכנית מאושרת 84/108/03/5
4.1.2	הוראות
א.	דירה מס' 36/3: - לדירה מס' 36/3 הנמצאת בקומה א' לא תיבנה יחידת דיור נוספת בקומה ב' והקשר בין הקומות בדירת הדופלקס יהיה דרך המדרגות פנימיות. - תותר הקמת מדרגות חיצוניות מהחצר לקומה א' עבור דירה מס' 36/3 בקווי ביניים המסומנים בתשריט. - מיקום התוספות ראה נספח בינוי. שאר יחידות הדיור נשארות ללא שינויים ובמסגרת התכנית התקפה.
ב.	תותר הקמת מחסנים בהתאם לתכנית מס' 155/102/02/5. תותר הקמת מחסן בגודל מירבי של 8 מ"ר, אשר ייחשבו כשטח שירות. המחסן ייבנה מבנייה קשיחה. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. לא יותרו פתחים לכיוון המגרש השכן.
ג.	תותר בניית גג שטוח או גג רעפים משופע. דודי שמש וקולטים ישולבו בתכנון האדריכלי ע"י הקמת מסתור וכד', ולשביעות רצון מהנדס העיר.
ד.	עיצוב אדריכלי
	גמר התוספות יהיה תואם לבית הקיים.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	תא מס' 200 : דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א.	עפ"י תכנית מאושרת 84/108/03/5

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	שטח תא שטח (מ"ר)	מס' דירה	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
				עיקרי	י-שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ב'	141	752	36/3	227	21	--	--	610	81%	4	5.3	35%	גג שטוח : 9.0 מ' גג רעפים : 11.0 מ' עפ"י תכנית מאושרת	2	--			כמסומן בתשריט
			36/1 36/2 36/4	ללא שינוי לפי תכנית מס' 84/108/03/5														

* שטח למטרות שירות כולל מחסן וממ"ד, שטח מדרגות ציבוריות לא נכלל בחישוב שטחים.

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

- א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ובכפוף לתכנית מס' 84/108/03/5.
- ב. הריסת הבניה הבנויה ללא היתר המסומנת להריסה לא תהיה תנאי להוצאת היתר הבנייה עבור דירה מס' 36/3 בעלת השינויים.
- ג. לא תיהרס הגדר הקדמית עד לביצוע בפועל של הרחבת הדרך על ידי העירייה.
- ד. הצגת פתרון למסתור דודי שמש וקולטים בשלב הכנת היתר בניה.
- ה. היתר לתוספת הבניה מותנה בדבר הצורך בבדיקה לחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. תשתיות חשמל**הוראות בניוי ופיתוח**

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

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:
20.00 מ'	-	(קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
		(קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

6.4. חניה

החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבנייה.

6.5. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

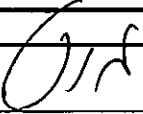
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

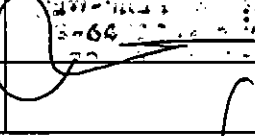
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

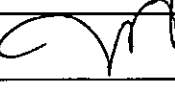
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית- שנתיים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: איציק גור	חתימה: 	תאריך: 8.5.14
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	

עורך התוכנית	שם: אדרי' ויקטור רבינוביץ'	חתימה: 	תאריך: 11.5.14
	תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	

בעל עניין בקרקע	שם: איציק גור	חתימה: 	תאריך: 8.5.14
	תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: ל"ר	