

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

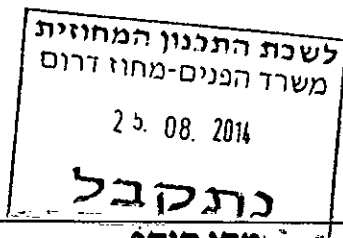
הוראות התוכנית
תוכנית מס' 114/107/03/5
שם תוכנית: מגורים במגרש מס' 59, ברח' שח"ל 35, באר-שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים



מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>30/6/14</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 style="text-align: right;"><u>21/11/14</u> תאריך</p> <p style="text-align: center;">יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מטפלת במגרש מגורים מס' 59 הנמצא ברח' שח"ל 35 דירה מס' 2 בשכונה א' בבאר-שבע.

התוכנית המוצעת מאפשרת :

-הגדלת זכויות בניה.

-שינוי קו ביניין אחורי לכיוון שד' טוביהו.

- הריסת בנייה לא חוקית.

שאר דירות נותרות ללא שינוי בהתאם לתכניות מאושרות כדלקמן :

לדירה מס' 3- מס' 58/107/03/5

לדירה 1 ו-4 מס' 45/107/03/5

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש מס' 59, ברח' שח"ל 35, באר-שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

114/107/03/5

מספר התוכנית

0.864 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

11.08.2014 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

תוכנית מפורטת

כן

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

ועדה מחוזית

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 180,200
קואורדינטה Y 572,650

1.5.2 תיאור מקום מגרש מס' 59, ברח' שח"ל 35, שכונה א', באר-שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית באר-שבע
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה באר-שבע
יישוב באר-שבע

שכונה א'
רחוב שח"ל
מספר בית 35/2

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38025	מוסדר	חלק מהגוש	112	159

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
38025	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/01/7	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
8/11/1984	3120	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכפופה לתוכנית מס' 45/107/03/5	שינוי	45/107/03/5
24/11/1994	4263	תכנית זו כפופה לתוכנית מס' 58/107/03/5	שינוי	58/107/03/5
24/12/2007	4263	תכנית זו כפופה לתוכנית מס' 4/01/7	כפיפות	תרש"צ 4/01/7
26/1/2011	6193	תכנית זו כפופה לתוכנית מס' 155/102/02/5	כפיפות	155/102/02/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	11.08.2014	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	11.08.2014	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	11.08.2014	1	ל"ר	1:250	מנחה מחייב לגבי מיקום התוספות	נספח בינוי

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	גוש / חלקה (*)
לי"ר	אהרון ביתן	65271348	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שחייל 35, באר שבע	08-6279269	050-2279269			

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	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש.	08-6264333	לי"ר	08-6264250	
חוכר	לי"ר	65271348	לי"ר	לי"ר	שחייל 35, באר שבע	08-6279269	050-2279269		

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
עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	11035367	26019	לי"ר	לי"ר	עבדת 12, באר-שבע	08-6433048		1538-6433048	Victor.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	033925744	1090	חוצה הנגב בע"מ	לי"ר	שד' יצחק רגר 28/37 באר-שבע	08-6652088	לי"ר	לי"ר	

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
לי"ר	לי"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 מס' 59 ברח' שח"ל, שכי' א' באר-שבע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית עבור דירה מס' 35/2 מ- 115 מ"ר ל- 145 מ"ר.
2. קביעת זכויות בניה למטרות שירות בהיקף של 23 מ"ר עבור ממ"ד, מחסן ומדרגות משותפים.
3. קביעת הנחיות להקמת מחסן.
4. שינוי בקווי הבנין.
5. קביעת תכנית קרקע מרבית.
6. קביעת מבנים להריסה.
7. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.864
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תוספת השטח הינה בעבור דירה 35/2		542	+ 30	512	מ"ר	מגורים
		4	ללא שינוי	4	מס' יח"ד	

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

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לי"ר	59	מגורים א'
			לי"ר	200	דרך מאושרת

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
89	767	מגורים א'		89	813	**מגורים ב'
11	97	דרך מאושרת		11	97	**דרכים וחניה ציבורית
100	864	סה"כ		100	864	סה"כ

הערות:

* אי התאמה בין שטח מצב מאושר לשטח מצב מוצע נובעת מכך שבמצב מאושר השטח מדוד גראפית ובמצב מוצע השטח מדוד אנליטית.

** ייעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת 2006.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' (תא שטח 59)	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	בינוי	תותר תוספת ממ"ד ליח"ד 35/2 במקום המסומן בנספח הבינוי.
ב.	תוספות	ליח"ד 35/2 בחזית הדרומית, תותר תוספת בניה ב-2 אופציות: אופציה א'- מרפסת מקורה בגג בטון, אופציה ב'- הרחבת הדירה. כל זאת מחומרי בנייה קשיחים המאפשרים הרחבה עתידית של הדירה הנמצאת בקומה א' או שימוש בגג התוספת כמרפסת. חל איסור על התקנת מתקנים על גג התוספת. קו בניין אחורי לכיוון שד' טוביהו יהיה בהתאם לקו מרפסת בנויה.
ג.	מחסן	תותר בניית מחסן בשטח מרבי של 8 מ"ר אשר ייחשבו כשטח שירות. המחסן לכיוון שד' טוביהו לא יחרוג מקו בניין שנקבע עבור מבנה המגורים. המחסן ייבנה מחומרים קשיחים. הגג ינוקז לכיוון המגרש. לא יותרו פתחים לכיוון המגרש השכן ולא יחרוג מקו בניין שנקבע עבור מבנה המגורים.
ד.	עיצוב אדריכלי	גמר התוספות יהיה תואם לגמר הבית הקיים.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת (תא שטח 200)	
4.2.1	שימושים	
א.	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
א.	רוחב ותוואי דרכים על פי המסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' דירה	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
על פי המסומן בתשריט				-	3	10.10	45	5.2	4	22%	168	-	-	23*	145	35/2	767	59	מגורים א'
				הכל בהתאם לתכנית מאושרת מס' 58/107/03/5										35/3					
				הכל בהתאם לתכנית מאושרת 45/107/03/5										35/1,35/4					

* שטח שירות כולל: ממ"ד- 12 מ"ר, מחסן - 8 מ"ר, חדר מדרגות משותף - 3 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1. תשתיות חשמל****הוראות בינוי ופיתוח**

לא יינתן 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 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.

6.2. חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה של העיר באר שבע.

6.3. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
- ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.4. 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 להוראת פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

6.6. 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):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. 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.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - ד. 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' _____.
 - ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

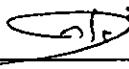
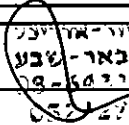
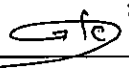
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - שנתיים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אהרון ביתן	חתימה: 	תאריך: 12.08.2014
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
עורך התוכנית	שם: אדר' ויקטור רבינוביץ'	חתימה: 	תאריך: 21.8.14
	תאגיד: ל"ר	נייד: 052-2765295	מספר תאגיד: ל"ר
בעל עניין בקרקע	שם: אהרון ביתן	חתימה: 	תאריך: 12.08.2014
	תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: ל"ר	