

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד התכנון והבניה
משרד הפנים-מהנדס
24 07 2014
כ"ג

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 30/209/03/5

מגורים במגרש 198A ברחוב אפרת יעקב 15 בשכונת נחל עשן, באר שבע

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד התכנון והבניה - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לתכנון והבניה תאריך: 30/6/2014 לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טיוטה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>מ.א.א.ו</p>	
<p>תאריך</p>	
<p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מס' 198A המיועד למגורים א' הנמצא ברחוב אפרת יעקב 15 בשכונת נחל עשן, באר שבע.
התכנית מגדילה את שטח העיקרי.
התכנית מגדילה את שטח השירות.
התכנית מגדילה את שטח התכסית.
התכנית משנה קו בנין אחורי וצדדי עבור ממ"ד ומחסן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש 198A ברחוב אפרת יעקב 15 בשכונת נחל עשן, ב"ש	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
30/209/03/5	מספר התוכנית		
0.3045 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
0	מספר מהדורה בשלב		
01.07.14	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
	לפי סעיף בחוק		
תוכנית 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 התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע
 - קואורדינטה X 178238
 - קואורדינטה Y 575450
- 1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכונת נחל עשן ברח' אפרת יעקב 15 באר שבע
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע
 - התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות נפה באר שבע
 - יישוב באר שבע
 - שכונה נחל עשן
 - רחוב אפרת יעקב
 - מספר בית 15
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38162	מוסדר	חלק מהגוש	70	84

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	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
21/11/1991	3945	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	כפיפה ושינוי	72/במ/5
21/08/1994	4241	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	2/72/במ/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	דוד כהן	01.07.14		14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	דוד כהן	01.07.14	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	דוד כהן	01.07.14			1:250	מנחה המחייב 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

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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
	מישי רבייב	310377015				רח' אפרת יעקב 15 באר שבע	08-6441355	050-6700827			

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	מנהל מקרקעי ישראל				ת.ד. 223 באר שבע	08-6624220		08-6624221	
חוכר	מישי רבייב	310377015			רח' אפרת יעקב 15 באר שבע	08-6441355	050-6700827		

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 דוד כהן	309350882	69926			חסדאי אבן שפרוט 5 באר שבע	08-6431068	054-6370033	08-6417584	Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	קסום חוסין		1140			אעבלין 30012	04-9503560	054-7221884	08-6270073	

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

הגדלת זכויות בניה, הגדלת תכסית ושינוי קו בניין למבנה מגורים במגרש 198A בנחל עשן בבאר שבע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי לתוכנית מפורטת מס' 5/במ/2/72 במגרש 198A המיועד למגורים א', ברח' אפרת יעקב 15, בשכונת נחל-עשן ע"י:
- א. הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-130.0 מ"ר ל-137.0 מ"ר עבור תוספת בנייה בקומת הקרקע כולל הגדלת הממ"ד מעבר לגודלו התקני.
- ב. הגדלת זכויות בנייה למטרת שרות מ-21.0 מ"ר ל-35.0 מ"ר, ממ"ד-12.0 מ"ר, מחסן-8 מ"ר וסככת רכב-15.0 מ"ר.
- ג. שינוי בינוי סטנדרטי.
- ד. הגדלת תכסית ל-137.0 מ"ר.
- ה. קביעת קווי בניין עבור ממ"ד ומחסן.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- ז. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.3045 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		137.0	7.0	130	מ"ר	מגורים
		1		1	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			ל"ר	198A	מגורים א
				200	דרך משולבת

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
83.74	255	מגורים א'		83.74	255	מגורים א'
16.26	49.5	דרך משולבת		16.26	49.5	דרך משולבת
100	304.5			100	304.5	

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<u>תא שטח מס' 198A</u>	הוראות בינוי
<p>א. תותר תוספת בנייה למטרה עיקרית עבור שטח הממ"ד מעבר לגודלו התיקני, קומה א' ללא שינוי.</p> <p>ב. תותר תוספת בנייה למטרת שטחי שירות עבור בניית ממ"ד, מחסן וסככת רכב.</p> <p>ג. תותר בניית ממ"ד ומחסן בחזית האחורית בקווי בניין צדדי ואחורי 0.0.</p>	א.
<p>א. גימור התוספת יהיה בהתאם לבית הקיים, טיח או שליכטה צבעונית.</p> <p>ב. גג הממ"ד יהיה מבטון.</p> <p>ג. החניה תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות.</p> <p>ד. המחסן יבנה מחומרים קשים בצבע מותאם לתוספת המבנה המקורי וגובהו הפנימי 2.20 מ'.</p> <p>ה. הפרגולה בחזית תהייה מחומרים קלים.</p> <p>ו. גדרות בהתאם לתכנית מאושרת.</p> <p>ז. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>ח. סככת הרכב והמחסן יהיו לשביעות רצון משרד מהנדס העיר. חזית האחורית</p>	ב.

שם ייעוד: דרך משולבת	4.2
שימושים	4.2.1
שילוב וחפיפה של תנועת כלי-רכב והולכי-רגל.	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
<u>תא שטח 200</u>	א.
תואי ורוחב הדרך כמסומן 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				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				-	2	8.50	54%	לי"ר	1	67.5	172			35.0*	137.0	255	A198	מגורים א'

* ממ"ד-12.0 מ"ר, מחסן-8.0 מ"ר וחניה מקורה-15.0 מ"ר

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. היתרי הבנייה ינתנו לאחר ההריסה המוצעת בתוכנית.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש ו על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4. הנחיות כלליות לתשתית

א. שרותים הנדסיים
 ביוב ניקוז ואספקת מים 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.

ג. תקשורת
 מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

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 התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 22.7.14	חתימה: <i>PWS</i>	מישי רבייב	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה:	שם: דוד כהן	עורך התוכנית
	דוד כהן אדריכל - מתכנן ערים הגלבוע 25/1 ב"ש 84746		
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 22.7.14	חתימה: <i>PWS</i>	שם: מישי רבייב	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	