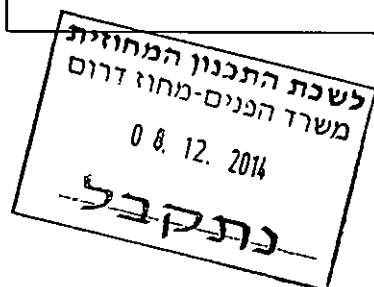


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

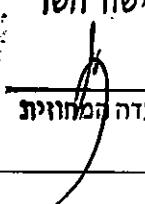
תוכנית מס' 62/160/03/5

שם תכנית: מגורים במגרש 133 רח' מרבד הקסמים -6-
שכונה ה' באר שבע



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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 18.12.14 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר  יו"ר הוועדה המחוזית 18.12.14 תאריך	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו עוסקת בבית מגורים במגרש משותף ל 8 יח"ד בבנייה טוריית ברחוב מרבד הקסמים 6- בבאר שבע.
- מגישי התכנית מבקשים הגדלה בזכויות הבניה לצורך בניית תוספות בקומת הקרקע ובקומה א'
-זכויות ומגבלות בניה לתאי שטח C 133,A133 נשארות ללא שינוי לפי התכנית התקפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומותמגורים במגרש 133 רח' מרבד הקסמים -6-
שכונה ה' באר שבע

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

62/160/03/5

מספר התוכנית

1.730 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 23-11-2014

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- 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 179/350

קואורדינטה Y 573/370

1.5.2 תיאור מקום שכי' ה' בבאר שבע**1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית באר שבע

התייחסות לתחום הרשות

נפה

ישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38098	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	67,105

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
32/160/03/5 - [תרש"צ - 4/05/10] 41/160/03/5	133

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
32/160/03/5	• שינוי • כפיפות	התכנית כפופה לכל האמור בהוראות תכנית 32/160/03/5, למעט השינויים המפורטים בתכנית הנוכחית.	3880	23/5/1991
תרש"צ 4/05/10 [41/160/03/5]	• כפיפות	התכנית כפופה לכל האמור בהוראות תכנית 4/05/10.	-	15/03/1993

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	23-11-2014	פוקרא ראיד	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 250	ל"ר	1	23-11-2014	פוקרא ראיד	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	• מנחה	1: 100	ל"ר	1	23-11-2014	פוקרא ראיד	ועדה 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	גוש/ חלקה (י)
לי"ר	ארגי דויד	063807044	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מרבד הקסמים 6/5 באר שבע	לי"ר	054-4886417	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	ארגי דויד	063807044	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מרבד הקסמים 6/5 באר שבע	לי"ר	054-4886417	לי"ר	לי"ר

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	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקוה 4, ב"ש	08-6264333	לי"ר	08-6264250	לי"ר
• חוכר	לי"ר	ארגי דויד	063807044	לי"ר	לי"ר	מרבד הקסמים 6/5 באר שבע	לי"ר	054-4886417	לי"ר	לי"ר
• חוכר	לי"ר	ארגי חוה אוולין	063167639	לי"ר	לי"ר	מרבד הקסמים 6/5 באר שבע	לי"ר	054-4886417	לי"ר	לי"ר

1.8.4 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	אדריכל	פוקרא ראיד	24739369	89036	לי"ר	לי"ר	רח' יאיר 31/3 באר שבע	08-6235020	050-5763819	לי"ר	rfuqara@gmail.com
• מודד	מודד מוסמך	בכרייה רמי	033918772	1184	לי"ר	לי"ר	רח' גרשון שופמן 31 באר שבע	08-6270083	לי"ר	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
"הנחיות מיוחדות"	כל המבנים בתשריט אשר כוללים סימון "הנחיות מיוחדות", יכללו במסגרת השינויים המבוקשים בתכנית זו ובכפוף לכתובות הבתים עפ"י סעיף 1.5.4.

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 היקפי בניה ביח"ד אחת מתוך 8 יח"ד בבנייה טוריית ברח' מרבד הקסמים 6 ב"ש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- הגדלת זכויות הבניה למטרה עיקרית מ-140 מ"ר ל-180 מ"ר, עבור תוספות בניה בתא שטח B133 הכולל יח"ד אחת.
- 2- קביעת שטחי שרות כ 20 מ"ר.
- 3- קביעת תכנית קרקע מרבית.
- 4- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- 5- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.730
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	1120	+40	1160	ל"ר	תוספת בנייה לדירב בתא שטח B 133 בלבד
	מס' יח"ד	8	0	8	ל"ר	

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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים			
מגורים א'	133	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
דרך מאושרת	100	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"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
אזור מגורים א'	1523	88		מגורים א'	1523	88
דרך וחניה קיימת	207	12		דרך מאושרת	207	12
סה"כ	1730	100		סה"כ	1730	100

הערה: ייעודי הקרקע שלא עפ"י מבא"ת.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' תא שטח 133	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.		
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בניין	1. בתא שטח B133 תותרנה תוספות בניה עפ"י הפירוט כדלקמן: (א) בקומת הקרקע בחזית קדמית(מבואת הכניסה לבית). (ב) בקומת הקרקע בחזית אחורית שטח מכוסה מעל עמודים. (ג) בקומה א' בחזית אחורית- שטח לצורך מרפסת מעל לקומת עמודים. (ד) בקומה א' בחזית קדמית- שטח לצורך מרפסת מעל למבואה. 2. שטח מתחת למרפסות נכלל בזכויות בנייה ויחושב משטח עיקרי. 3. שטחי שרות יכללו ממ"ד בגודל של 12.0 מ"ר ומחסן חיצוני בשטח של 8.0 מ"ר 4. לא יותרו פתחים בתוספת הבניה בשני הצדדים הגובלים עם שכנים. 5. תותר בנייה פטיו פנימי לפתרון אור ואוורור במבנה במידות 2.8x2.8 מ. 6. קו בניין למחסן נפרד ממבנה עיקרי יהיה 0 או 1.10 מ'. 7. מקום מתקנים הנדסיים יהיו מוסתרים. 8. גובה מבנה מקסימלי לגג שטוח יהיה 7.5 מ' ולגג רעפים 9.0 מ'
ב.	עיצוב אדריכלי	1. הגימור החיצוני של התוספת יהיה זהה בחומר, צבע ומרקם לגימור הקיים. 2. תינתן גמישות בגודל, מיקום וצורת הפתחים ובלבד שישמר סגנון הבנייה הקיים. 3. לא תותר בניה חלקית של תוספת ובהיתר הבניה יחוייב לסיים הבניה בכללותה לרבות הגמר.
ג.	קווי בנין	קווי בנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת -תא שטח 100	
4.2.1	שימושים	
א.	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
א.	תוואי הדרך ורוחבה- עפ"י המסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/								מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה לכל יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים א'	C133,A133	1523	*980	*56	---	---	1036	81	7	5.2	80	9.0	2	---	כמסומן בתשריט			
	180		**20	---	---	200	1		2				---					

[*] ללא שינוי בתכנית הנוכחית- כל ההוראות והשימושים בהתאם לתכנית מס' 5/32/160/03.

[**] שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל : ממ"ד (12 מ"ר) ומחסן (8 מ"ר).

[***] גובה מבנה מקסימלי ימדד מגובה המדרכה במרכז חזית המבנה עד לגובה סופי של רכס הגג [בהתאם לתכנית מס' 5/32/160/03].

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

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון אור ואוויר הדרושים.
- ג. היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

אספקת מים, ביוב ניקוז ומיתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.4. הוראות בנושא חשמל

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

סוג קו חשמל	מרחק חיצוני	מתיל	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 קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.5. חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה של תכנית מתאר ב"ש.

6.6. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים

עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.

6.7. בנייה חורגת

המבנים החורגים מתחום קווי בניין [בתא שטח A 133 ו-B133] יטופלו ע"י עיריית באר שבע.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תכנית זו תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש ויזם התוכנית	שם: ארגי דויד תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	חתימה:	תאריך: 23-11-2014 מספר ת.ז.: 063807044
-------------------	--	--------	---

בעל עניין בקרקע (בעלים)	שם: ממ"י	חתימה:	תאריך: 23-11-2014 מספר ת.ז.: 063807044
	מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 23-11-2014 מספר ת.ז.: 063807044
בעל עניין בקרקע (חוכר)	שם: ארגי דויד	חתימה:	תאריך: 23-11-2014 מספר ת.ז.: 063807044
	תאגיד: ל"ר	חתימה:	תאריך: 23-11-2014 מספר ת.ז.: 063807044
	שם: ארגי חוה אוולין	חתימה:	תאריך: 23-11-2014 מספר ת.ז.: 063167639
	תאגיד: ל"ר	חתימה:	תאריך: 23-11-2014 מספר ת.ז.: 063167639

עורך התוכנית	שם: פוקרא ראיד	חתימה:	תאריך: 23-11-2014 מספר ת.ז.: 24739369
	תאגיד: ל"ר	חתימה:	תאריך: 23-11-2014 מספר ת.ז.: 24739369