

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0179424

מגורים במגרש 159 א ברחוב זיתקון 8 באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

נתקבל
18.10.2015
אגף התכנון
עיריית באר-שבע

605-0179424

12 08 15 20155009

טל אל על
סגן ומיימון
עיריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 159 א, בית חד משפחתי עם קיר משותף בן שתי קומות הנמצאת ברחוב אלפרד ויתקון 8, שכונה ו' באר שבע.
התכנית המוצעת מאפשרת:
הגדלת אחוזי בניה.
שינוי קווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש 159 א ברחוב ויתקון 8 באר שבע
		מספר התכנית	605-0179424
1.2	שטח התכנית		0.475 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) (1) (א) (1)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

178878 קואורדינאטה X

575573 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברחוב אלפרד ויתקון 8 באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	ויתקון אלפרד	8	

שכונה ו' החדשה בבאר שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38132	מוסדר	חלק	53	20, 232

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/01/1992	1424	3963	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	5 / במ / 73 ✓
11/06/1995	3679	4312	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	שינוי	5 / במ / 73 / 3 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד כהן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			דוד כהן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	20/09/2013	דוד כהן	ועדה מקומית	24/03/2015	מנחה המחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		15/04/2013	דוד כהן	ועדה מקומית	05/03/2014	גליון: 1	לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ליזה חבסוב			באר שבע	ויתקון אלפרד (1)	8	08-6480801	08-0000000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלפרד ויתקון 8 ב"ש.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
כבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6624220	08-6624221	
חוכר	ליזה חבסוב			באר שבע	ויתקון אלפרד (2)	8	08-6480801	08-0000000	

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 ת.ד. 223 באר שבע.

(2) כתובת: אלפרד ויתקון 8 ב"ש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלו ת	עורך ראשי	רחל ברבי	ה/42093		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	ba.racheli7@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד כהן	69926		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	שופמן גרשון (1)	1	08-6270083	08-6270073	Rbk033@walla.com

(1) כתובת: גרשון שופן 1/3 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 אחוזי בניה ושינוי קווי בניין, במגרש 159 א' המיועד למגורים א' ברחוב אלפרד ויתקון 8 באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ זכויות מ-135.0 מ"ר ל-191.0 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(1)(א) כמפורט להלן:
 - הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-135.0 מ"ר ל-153.0 מ"ר עבור תוספת בנייה בקומת קרקע וקומה א', כולל הגדלת הממ"ד מעבר לגודלו התקני.
 - הגדלת זכויות בנייה למטרת שרות מ-23 מ"ר ל-38.0 מ"ר עבור: ממ"ד בגודל 12.0 מ"ר, מחסן-8 מ"ר וסככת רכב-18.00 מ"ר.
- הגדלת תכסית ל 45% לפי סעיף 62א(א)(9).
- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
- קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62א(א)(19).
- שינוי בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.475
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	153		+18	135	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
דרך משולבת	200
מגורים א'	159A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנה להריסה	מגורים א'	159A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	256.8	54.06
דרך מאושרת	167.8	35.33
דרך משולבת	50.4	10.61
סה"כ	475	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	167.82	35.19
דרך משולבת	50.15	10.51
מגורים א'	258.98	54.30
סה"כ	476.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>תא שטח מס' 159A</p> <p>1. תותר תוספת בניה בחזית האחורית בלבד.</p> <p>2. תותר תוספת בנייה למטרת שטחי שירות עבור:</p> <p>א. בניית ממ"ד בגודל 12.0 מ"ר בחזית האחורית.</p> <p>ב. סככת רכב בגודל 18.0 מ"ר, הסככה תבנה ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה.</p> <p>ג. בניית מחסן בגודל 8.0 מ"ר בחזית האחורית, גובהו הפנימי 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש.</p> <p>ד. תותר בניית גדר בחזית הקידמית עד גובה 1.80 מ' שתורכב מחלק התחתון, בנוי מטויח או מצופה אבן בגובה 1.20 מ' ומעליו סככת מתכת. בין המגרשים תותר לבנות קיר אטום מחופה או מטויח. גובה הגדר הבנוי יהיה עד 1.80 מ' אך לא יעלה על גובה הגדר בחזית הקדמית.</p> <p>3. שינוי קווי בנין בחזית אחורית מ-7.0 ל-6.5 מ' בהתאם לבנייה הקיימת, עבור ממ"ד-ל-1.65 מ', עבור מחסן: אחורי ל-1.10 מ' וצדדי מ-2.70 מ' ל-0.0.</p> <p>4. מסמך הבינוי הוא מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גימור התוספות יהיה בהתאם לבית הקיים, טיח או שליכטה ציבעונית.</p> <p>ב. גג התוספת יהיה גג בטון שטוח, תותר לשימוש בגג התוספת, כמרפסת ופתיחת דלת.</p> <p>ג. המחסן יבנה מחומרים קשים/קלים.</p> <p>ד. החניה תקורה בקירו קל ללא קירות ודלתות.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט</p>
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8	1	45	74.32	191			38 (2)	153 (1)	257	159A	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע - 78 מ"ר
- קומה אי - 75 מ"ר.
- (2) ממ"ד-12.0, מתסן-8.0 מ"ר וחניה מקורה-18.0 מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בנייה לתוספת החדשה יותאם לדרישות התקן הישראלי התקף באותה עת. 2. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>
6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.
6.4	תשתיות
	<p>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 קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 3 מ' מרחק מציר הקו 3.5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו מרחק מתיל קיצוני 5 מ' מרחק מציר הקו 6 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) מרחק מציר הקו 20 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) מרחק מציר הקו 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.</p>
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	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,

6.7 הפקעות לצרכי ציבור	
יופקעו על ידי הוועדה 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

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ליזה חבסוב שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ליזה חבסוב שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה:
עורך התכנית	שם: דוד כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה: דוד כהן חתימת עורך מתכנן ערים מס' רישיון 69926
עורך התכנית	שם: רחל ברבי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה: רחל ברבי חתימה אדריכלות גענוב פנים מ.ר. ח. 42693