

605-0176735

תכנית מס': 605-0176735 - שם התכנית: מגורים במגרש מס' 22, רח' בזל 69, שכ' א', באר שבע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0176735

מגורים במגרש מס' 22, רח' בזל 69, שכ' א', באר שבע

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים

605-0176735
 תכנית
 22.7.16 / 20165013
 סגל אל-על
 סגן ומזכיר לשכת העיר
 עיריית באר שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מגורים מס' 22 הנמצא בשכ' א', רח' בזל 69, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים בן 4 דירות (דירות מס' 1,2 בקומת קרקע ודירות מס' 3,4 בקומה א').

התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

1. לדירה מס' 4 שבקומה א' הוספת בנייה בקומות א' ו- ב' (יצירת דירת דופלקס).
2. הגדלת זכויות בנייה לדירה מס' 1 לשטחים המקורים על ידי תוספות לדירה מס' 4.
3. הסדרת קווי בניין.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62 א (א 1) (1) (א) (1), 62 א (א) (4), (9) לחוק התכנון והבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 22, רח' בזל 69, שכ' א', באר שבע

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0176735

1.2 שטח התכנית 1.301 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (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

180034 קואורדינאטה X

573326 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' א', ברח' בזל, באר-שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	בזל	69	

שכונה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38263	מוסדר	חלק	14	13, 18

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
155 / 102 / 02 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 5 / 155 / 102. הוראות תכנית 155 / 102 / 02 / 5 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244	26/01/2011
15 / 107 / 03 / 5	כפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיות 15/107/03/5 לחול.	1977		06/01/1974
8 / 107 / 03 / 5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיות 8/107/03/5 לחול.	0		12/07/1971

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/12/2013	נטליה ליפובצקי	13/11/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/05/2014	נטליה ליפובצקי	14/01/2015		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	ירון אסידון			באר שבע	בזל	69	08-6433366	08-9573397	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	ירון אסידון			באר שבע	בזל	69	08-6433366	08-9573397	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי		ליפובצקי נטליה אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	086235163		N_liparch@0 12.net.il
	מוודד	ג'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון (1)		08-6441170	08-6441170	Negev_medi dot@walla.co .il

(1) כתובת: שי עגנון 2/16

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	עד 100% שטח בניה

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

שינויים בסמכות ועדה מקומית במגרש מגורים (תא שטח) מס' 22 ברח' בזל 69, שכי' א', באר-שבע הכוללים: הוספת בנייה, שינוי קווי בניין לדירות מס' 4 ו 1.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. הגדלת סה"כ שטחי בניה במגרש מ - 446.5 מ"ר ל - 659.25 מ"ר לפי סעיף 62א(א)1(א)1(1) כמפורט להלן:
 - א. לדירה מס' 4 הנמצאת בקומה א' מ- 91.63 מ"ר ל- 250 מ"ר שטחים עיקריים
 - זמ - 20 מ"ר (מחסן 8.0 מ"ר וממ"ד 12.0 מ"ר) ל - 26 מ"ר למטרת שרות (מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, מדרגות חיצוניות מקורות 6 מ"ר).
 - ב. לדירה מס' 1 הנמצאת בקומת קרקע (עבור השטחים המקורים על ידי תוספות לדירה מס' 4) מ- 91.63 מ"ר ל- 140 מ"ר שטחים עיקריים.
 2. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א) (4).
 3. הוספת קומה ב' לדירה מס' 4 להקמת דירת דופלקס עם קשר במדרגות פנימיות בין הקומות לפי סעיף 62א(א) (9).
- זכויות בנייה למטרה עיקרית לדירות מס' 2 ו - 3 נשארות לפי התכנית התקפה למעט תוספת מחסנים לפי תכנית מתאר 155/102/02/5 וממדים לפי תקנות התגוננות אזרחית.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.301	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	366.5	+206.75
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
	4	573.25	
תוספת שטחים 206.75 מ"ר - לדירה מס' 4 - 158.37 מ"ר, לדירה מס' 1 - 48.37 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	100	
מגורים א'	22	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	22

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	733	56.34
דרכים ציבוריות	568	43.66
סה"כ	1,301	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	568.31	43.67
מגורים א'	733.03	56.33
סה"כ	1,301.34	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<p>לדירה מס' 4 שבקומה א' תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוספת בנייה בקומות א' ו- ב' (הקמת דירת דופלקס). הקשר בין הקומות יהיה דרך מדרגות פנימיות בלבד. 2. התוספות יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. 3. גג הבית יהיה גג רעפים בשילוב עם גג בטון שטוח. גובהו מרבי לא יעלה על 11 מ'. 4. קו בניין צדדי (צפון מערבי) לקומה העליונה לא יפחת מ- 3.00 מ'. 5. תותר הקמת מדרגות חיצוניות. במידה ותבנה מרפסת בקומה ב' מעל המדרגות, שטחם יחשב כשטח שרות. 6. תותר הקמת מחסן נפרד מהבית בגבול צדדי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קו בנין עבור מחסן ? 0; 0 מ' צדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 7. השטחים אשר נוצרו מתחת לתוספת בקומה א' יחשבו כתוספת שטח עיקרי עבור דירה מס' 1 בקומת הקרקע. 8. מקום התוספות מסומן בנספח בינוי. <p>הוראות עבור לדירות מס' 2 ו- 3 נשארות ללא שינוי לפי תכניות התקפות.</p>	
ב	עיצוב אדריכלי
<ol style="list-style-type: none"> 1. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים באישור מהנדס העיר. 2. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני באישור מהנדס העיר. 	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
<p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
3	11	4	50	89.93	659.25			(1) 573.25	(2) 86	733	22	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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי לדירה מס' 1 - 140 מ"ר, לדירה מס' 4 - 250 מ"ר, ולדירות מס' 2, 3 - ללא שינוי לפי תכניות התקפות..

(2) שטח שרות לדירה מס' 4 כולל: מחסן 8 מ"ר, ממייד 12 מ"ר, מדרגות חיצוניות מקורות 6 מ"ר. לדירות מס' 1, 2, 3 - מחסן 8 מ"ר וממייד 12 מ"ר לכל דירה..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מס' 15/107/03/5, 8/107/03/5.</p> <p>6.1.2 הריסת המבנים המסומנים להריסה שלא שייכים לדירות 4 ו-1 לא תהווה תנאי להוצאת היתרי הבנייה לדירות בעלות השינויים בתכנית זו.</p> <p>6.1.3 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.2 היטל השבחה</p>	<p>6.2</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p>6.4 תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>א. שרותים הנדסיים ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' 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.</p> <p>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 מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. <p>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>	
<p>6.5 פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.6 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	
<p>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.7</p>
<p>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.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

	שם: ירון אסידון שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: 04/08/16	מגיש התכנית
	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: ירון אסידון שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 04/08/16	בעל עניין בקרקע
	שם: נטליה ליפובצקי שם ומספר תאגיד: ליפובצקי נטליה אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 03.08.16	עורך התכנית
	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשיון 104717			