

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0294009

מגורים במגרש מס' 22 רח' פטריה 13, שכונה ה' - ב"ש

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר ט"ח

סוג תכנית

אישורים



605-0294009

04.01.16 20/65001

ט"א-על
סגן ומ"מ ראש העיר
יוריקת מאר-שבע

דברי הסבר לתכנית

מגרש זה, נמצא בלב שכי' באזור צמודי קרקע אשר ברובם דו משפחתיים. תוכנית זו מבקשת להתאים את המגרש לסביבה הקרובה, לחלק את המגרש ל-2 יח"ד ובמסגרת תיקון 101 לחוק להוסיף שטחי בניה, יח"ד שטח תכסית והוראות בינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגורים במגרש מס' 22 רח' פטריה 13, שכונה ה' - ב"ש

מספר התכנית 605-0294009

1.2 שטח התכנית 0.572 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

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
א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9, א62 (א) (1) (1) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 178865

קואורדינאטה Y 573775

1.5.2 תיאור מקום פטריה 13 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

שכונה ה'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38069	מוסדר	חלק		74

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
32 / 160 / 03 / 5	22

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
32 / 160 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 160 / 32 ממשיכות לחול.	3880	2579	23/05/1991

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				אריקה לאוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אריקה לאוב			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	13/07/2015	אריקה לאוב		13/07/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		20/04/2015	אריקה לאוב		20/04/2015	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	איתי נגאר			באר שבע	השומר (1)		052-8501370	08-6651141	gaashltd1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' השומר 7/4 באר שבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתי נגאר			באר שבע	השומר (1)		052-8501370	08-6651141	gaashltd1@gmail.com

(1) כתובת: רח' השומר 7/4 באר שבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	איתי נגאר			באר שבע	השומר (1)		052-8501370	08-6651141	gaashltd1@gmail.com

(1) כתובת: רח' השומר 7/4 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeub.co.il
מודד	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(2)		08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: מרכז הנגב 19 באר שבע 84548.

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

חלוקת מגרש מגורים ל 2 תאי שטח, תוספת יח"ד, זכויות בניה, תכסית ושינוי קווי בניין והוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש מגורים א' ל 2 תאי שטח נפרדים בייעוד מגורים א' בהתאם לסעיף 62 א (א) 1
2. שינוי הוראות בדבר בינוי בהתאם לסעיף 62 א (א) 5.
3. תוספת יח"ד בהתאם לסעיף 62 א (א) 8.
4. הגדלת שטח תכסית בהתאם לסעיף 62 א (א) 9
5. הגדלת סה"כ זכויות בניה מ- 398.5 מ"ר ל- 500 מ"ר בהתאם לסעיף 62 א (א) 1(1) (א) 1.
- א. עבור שטח עיקרי מ- 256 מ"ר ל- 292 מ"ר (146) לכל תא שטח)
- ב. עבור שטח שירות מ- 142.5 מ"ר ל- 208 מ"ר (104) לכל תא שטח: 8 מ"ר מחסן, 12 מ"ר ממ"ד, 30 מ"ר סככת חנייה ו- 54 מ"ר מרתף).
6. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א) 4, קו בניין קידמי במקום 3.0 מ' - 5.0 מ' (קו בניין 0 לסככת רכב)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.572
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				למצב המאושר *	מפורט	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+1		2	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	256	+36		292	

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 משולבת	3
מגורים א'	22A, 22B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	60.4	10.55
מגורים א'	512	89.45
סה"כ	572.4	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	60.86	10.62
מגורים א'	511.98	89.38
סה"כ	572.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע עם קיר משותף
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. יחידות הדיור ייבנו בו זמנית. 2. גמר החזיתות יראה אחיד בשילוב חומרים עמידים וטיח. 3. החניות המקורות תיבנה מחומרים עמידים כחלק מהמבנה העיקרי או לחילופין עפ"י פרט אחיד שיאושר ע"י מהנדס העיר. שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש, גובה החניה מקסימלי 2.3 מ'. 4. המחסן יבנה כחלק מהמבנה העיקרי ובאותם הסטנדרטים עם כניסה מהחצר. 5. בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה רתייחות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, איוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיו"ב, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה העת.
ב	הוראות פיתוח
	1. תכנית פיתוח מלאה הכוללת גידור, גבהים, חומרים ושיפועים תוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר. 2. החניות ייבנו במקומות המסומנים לכך. 3. חזית הגדרות והשערים תהייה זהה.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	מיועד למעבר הולכי רגל וכלי רכב בהתאם להנחיות המעודכנות של תכנון דרכים משולבות בערים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	דרכים משולבות יתוכננו בהתאם להוראות המעודכנות של תכנון דרכים משולבות בערים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	54	54	50 (1)	146	256	22A, 22B	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2										

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) 30 מ"ר חנייה מקורה, 12 מ"ר ממ"ד, 8 מ"ר מחסן.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	6.1.1 היתרי בנייה יוצאו לפי תכנית זו ובהתאם להוראות תוכנית מאושרת מס' 32/160/03/5. 6.1.2 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקת בדבר רצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 6.1.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
6.3	חשמל
	לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל. א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני - 2.00 מ' מהמרחק מציר הקו - 2.25 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד רחק מהתיל הקיצוני 1.50 מ' מרחק מציר הקו - 1.75 מ'. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי מרחק מהתיל הקיצוני - 5.00 מ' מרחק מציר הקו - 6.50 מ'. בשטח פתוח מרחק מציר הקו - 8.50 מ'. ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מרחק מציר הקו - 20.00 מ'. ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מרחק מציר הקו 35.00 . * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

6.4	תשתיות
	כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כגון: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות למעט חשמל.
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר	אישור התכנית

7.2 מימוש התכנית

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: איתי נגאר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: איתי נגאר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איתי נגאר	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: אריקה לאוב	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ 512405994		חתימה: אריקה לאוב אדריכלית מ.ר. 25275