

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

605-0277863

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0277863

מגורים במגרש מס' 63G רח' מבצע קדם 12 שכונה ו' באר שבע

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

605-0277863

09.11.16 20165015

טל אל-עכ
סגן ומזכיר ראש העיר
עיריית באר-שבע

9.1.17

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת מגרש 63G המיועד לאזור מגורים א' לבניית קוטג'ים טוריים ונמצא ברחוב מבצע קדם 12 שכונה ו' באר שבע.
במגרש קיימים 4 בתי מגורים חד-משפחתיים בעלי 2 קומות עם קירות משותפים (מספרי הבתים : 12,14,16,18) התכנית המוצעת :
-קובעת קווי בניין
-מגדילה זכויות בנייה ותכסית לבית מס' 12.
זכויות בנייה לבתים מס' 14-16 נשארות ללא שינוי לפי תכניות 28/119/03/5 ו-155/102/02/5.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש מס' 63G רח' מבצע קדם 12 שכונה ו' באר שבע
		מספר התכנית	605-0277863
1.2	שטח התכנית		0.618 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9, 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

179311 קואורדינאטה X

575008 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	רחבת מבצע קדם	באר שבע

שכונה ו'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38108	מוסדר	חלק	40	

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
26/01/2011	2244	6193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102 /155 ממשיכות לחול.	כפיפות	155 /102 /02 /5
17/02/1983		2893	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /119 /28 ממשיכות לחול.	שינוי	28 /119 /03 /5

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				רינה ויגדר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רינה ויגדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		05/05/2016	רינה ויגדר	05/05/2016	מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		02/05/2016	רינה ויגדר	02/05/2016		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	ניסים אוחנה			באר שבע	טולידנו	5	08-6431349		

1.8.2 יזם

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	ניסים אוחנה			באר שבע	טולידנו	5	08-6431349		
חוכר	בלה ברגינסקי			באר שבע	רחבת מבצע קדם	18	08-0000000		
חוכר	דמיטרי ברגינסקי			באר שבע	רחבת מבצע קדם	18	08-0000000		
חוכר	דורית צבעון			באר שבע	רחבת מבצע קדם	16	08-0000000		
חוכר	צחי צבעון			באר שבע	רחבת מבצע קדם	16	08-0000000		
חוכר	לזר קאופמן			באר שבע	רחבת מבצע קדם	14	08-0000000		
חוכר	מלכה קאופמן			באר שבע	רחבת מבצע קדם	14	08-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשימה מלאה של בעלי עניין בקרקע נמצא בהוראות התכנית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמאל	64	050-3399033		rbk033@walla.com

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'	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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 במגרש מס' 63G המיועד לאזור מגורים א' - קוטגים טוריים - עבור בית מס' 12 ברח' מבצע קדם בשכ' ו' בב"ש.

זכויות והוראות בניה לדירות מס' 14,16,18 נשארות ללא שינוי לפי תכניות מס' 28/119/03/5 ו- 155/102/02/5.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 650 מ"ר ל- 664.5 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
- שטח עיקרי: מ- 618 מ"ר ל- 623.5 מ"ר (תוספת עבור בית מס' 12 = 5.5 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי לבית 12 = 160 מ"ר).
- שטחי שרות: מ- 32 מ"ר ל 41 מ"ר (8 מ"ר עבור מחסן * 4 יח"ד ו 9 מ"ר עבור מרחב מוגן קיים לבית מס' 12).
- שינוי הבינוי הסטנדרטי עבור בית מס' 12 לפי סעיף 62א (א) (5).
- קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4).
- הגדלת תכסית מרבית ל 58% ע"י תוספת בנייה בקומת הקרקע לבית מס' 12 לפי סעיף 62א (א) (9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.618	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) סה"כ מוצע בתוכנית
		מאושר*	מפורט
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	618	623.5

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
מגורים א'	63G
סימון בתשריט	יעוד
הנחיות מיוחדות	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	63G

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	622	100
סה"כ	622	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	617.77	100
סה"כ	617.77	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
הנחיות מיוחדות	144.89

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במגרש הנ"ל קיימים 4 קוטג'ים חד-משפחתיים בעלי 2 קומות עם קירות משותפים (מספרי הבתים : 12,14,16,18).</p> <p>לבית מס 12 המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט תותר :</p> <p>1. בניית תוספת בקומת קרקע וא' בחזית האחורית.</p> <p>2. גג של התוספת יהיה גג בטון שטוח ללא שימוש אוו מרפסת בקומה א'.</p> <p>3. התוספת תכלול פתרון אוורור ותאורה, לא תותר פתיחת חלונות בקו בניין 0.0 צדדי לכיוון השפ"פ, בגובה שפחות מ U.K.=1.80 מ'.</p> <p>4. יש לשמור על החזית הקדמית בהתאם למצב המאוסר.</p> <p>5. הפתחים של התוספות יהיו תואמים לאופי המקום.</p> <p>6. בניית מחסן בשטח של עד 8 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי בתוך קווי הבניין. המחסן יהיה בנוי מחומרי הגמר של המבנה העיקרי. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. לא יותרו פתחים לכיוון השכן.</p> <p>7. מיקום של כל התוספות ראה נספח בינוי.</p> <p>8. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.</p> <p>9. שאר הבתים נשארים ללא שינוי לפי תכניות מאושרות מס' 28/119/03/5 ו- 155/102/02/5.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר, חלונות וגובה התוספות יהיה בהתאם לחזיתות הקיימות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(4)	(4)	(4)	(4)	2	4	(3) 58	108	סה"כ שטחי בניה 664.5	(2) 41	(1) 623.5	618	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) א. זכויות בנייה עיקריים לבית מס' 12 : 160 מ"ר
ב. זכויות בנייה לבתים מס' 14,16,18 : נשארות ללא שינוי לפי תכנית מאושרת 28/119/03/5.
- (2) א. שטח שרות עבור בית מס' 12 : 9 מ"ר עבור מרחב מוגן קיים, 8 מ"ר עבור מחסן.
ב. שטח שרות לבתים מס' 14,16,18 נשארות ללא שינוי לפי תכנית מאושרת 155/102/02/5 - 8 מ"ר לכל יח"ד עבור מחסן (8 * 3 יח"ד = 24 מ"ר)
- (3) א. תכסית לבית מס' 12 תהיה תכסית 100 מ"ר ליח"ד.
ב. תכסית לבתים מס' 14,16,18 נשארת ללא שינוי לפי תכניות 28/119/03/5 ו 155/102/02/5
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1 חניה	
<p>החניה תהיה במגרש הצמוד, המסומן כחניה בתכנית מאושרת 28/119/03/5 (מגרש 66) המיועד לחניית רכב לשימוש דיירי המגרשים הצמודים לחניה הנ"ל.</p>	
6.2 חשמל	
<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח עליוו 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח עליוו 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.</p>	
6.3 פיקוד העורף	
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>א. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.</p> <p>ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>	
6.5 תשתיות	
<p>ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע.</p> <p>יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	
6.6 היטל השבחה	
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	
6.7 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, 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

7.2 מימוש התכנית

מידי לאחר אישור התוכנית

8. חתימות

תאריך:	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה:		ניסים אוחנה שם ומספר תאגיד:	
21.11			
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	בבעלות מדינה	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	חוכר	ניסים אוחנה שם ומספר תאגיד:	
21.11			
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	חוכר	בלה ברגינסקי שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	חוכר	דמיטרי ברגינסקי שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	חוכר	דורית צבעון שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	חוכר	צחי צבעון שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	חוכר	לור קאופמן שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	חוכר	מלכה קאופמן שם ומספר תאגיד:	
תאריך:	סוג:	שם:	עורך התכנית
חתימה:	עורך ראשי	רינה ויגדר שם ומספר תאגיד:	
05.01.2016			
חתימת רינה ויגדר			
45575 כ.מ.			