

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 23/162/03/5

שם תוכנית: מגורים ברח' פיינשטיין מאיר 18, שכ' רמות באר שבע.

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 23/162/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10.5.10 לאשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>לשטר זה יזדמחזיתו משרד הפנים מחוז דרום 10.06.2010 נתקבל</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 23/162/03/5 כורכמה בילקוט הפרסומים מס' 646 מיום 5/8/10</p>	

דברי הסבר לתוכנית מס' 23/162/03/5

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 132, הנמצא ברח' פיינשטיין מאיר 18, שכ' רמות, ב"ש.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- תוספת בניה לבית.
- הקמת סככה צמודה לבית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ברח' פיינשטיין מאיר 18, שכ' רמות, באר
שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

23/162/03/5

מספר התוכנית

0.577 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

30.05.10 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
		קואורדינטה X	182,370
		קואורדינטה Y	575,270
1.5.2	תיאור מקום	מגרש מס' 132 הממוקם ברח' פיינשטיין מאיר 18, שכ' רמות, ב"ש.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר-שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	באר-שבע
		שכונה	רמות
		רחוב	פיינשטיין מאיר
		מספר בית	18

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6.ב.כ	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-
38063				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
6.ב.כ	38063

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

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
9/162/03/5	שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 9/162/03/5, 34/במ/5, 1/34/במ/5 ממשיכות לחול.	-	22.04.2004
34/במ/5			-	04.07.1991
1/34/במ/5			4150	14.01.1993

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רבינוביץ ויקטור	30.05.10	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רבינוביץ ויקטור	30.05.10	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רבינוביץ ויקטור	30.05.10	1	ל"ר	1:250 1:200	המחייב לגבי מיקומן של התוספות	נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	-	-	08-6494545	רח' פינשטיין מאיר 18, ב"ש	לי"ר	לי"ר	לי"ר	7501581	אברט טנגי	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	-	-	08-6494545	רח' פינשטיין מאיר 18, ב"ש	לי"ר	לי"ר	לי"ר	7501581	אברט טנגי	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
-	08-6264250	לי"ר	08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233 ב"ש	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
			08-6494545	רח' פינשטיין מאיר 18, ב"ש	לי"ר	לי"ר	7501581	אברט טנגי	לי"ר	חוכר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Victor.arc@gmail.com	08-6433048	052-2765195	08-6433048	רח' עבדת 12, ב"ש	לי"ר	לי"ר	26019	11035367	רבינוביץ ויקטור	אדריכל
	08-6441170	054-5237655	08-6441170	ש"י עגנון 2/16 ב"ש	לי"ר	לי"ר	1110	611642979	בובליקיאנה(לאה	מודד מוסמך
										עורך ראשי מודד

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
ל"ר	ל"ר

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**

שינויים במגרש מס' 132 באזור מגורים א' בשכונת רמות, באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת היקפי בנייה מרביים למטרה עיקרית מ-211 מ"ר ל-251 מ"ר.
- קביעת קווי בנין עבור סככה בחזית אחורית/צפון מזרחית.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.577
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	251		+40	211	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		לי"ר	מגורים א'
		132	
		לי"ר	דרך מאושרת
		200	

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 מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
82	468 **	486	* אזור מגורים א'
18	109	109	* דרך קיימת
100	577	595	סה"כ

הערות:

* יעודים שאינם עפ"י מבא"ת 2006

** אי התאמת שטחים בין מצב מאושר למוצע נובע מכך שחישוב השטח במצב המאושר נעשה עפ"י מדידה גרפית ובמצב המוצע - עפ"י מדידה אנליטית.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
4.1.2	הוראות	
א	סככה	- תותר תוספת בניה בקומת קרקע בחזית הקדמית (ראה נספח בינוי). - תותר הקמת סככה צמוד לבית בחזית אחורית, שטח הסככה יהיה כ-35 מ"ר ויחשב כשטח למטרה עיקרית, הגג יהיה גג קל מרעפים או פח ומנוקז לתוך המגרש.
ב	עיצוב אדריכלי	- גימור התוספות יהיה מותאם לבית הקיים וכולן תשתלבנה בעיצוב האדריכלי של המבנה כולו.

4.2	שם ייעוד: דרכים	
4.2.1	שימושים:	
4.2.2	הוראות	
	דרכים	רוחב זכות הדרך משמש לכביש, מדרכות, תעלות ניקוז, נטיעות וקווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת קרקעיים. רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוים			גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לתחנת					מעל לתחנת	שטח הקובעת	שטח הקובעת				מתחת לבניסה הקובעת	שטח (מ"ר)
כמסומן בתשריט			1	2	8	1	49	91.5	428.2	21%	-	17%	53.5%	468	132	מגורים א'

* שטח למטרות שרות כולל בין היתר: - מחסן 16 מ"ר
 - ממ"ד 8 מ"ר
 - חניה 15 מ"ר
 - קרוי מעל אזור הכניסה לבנין עד 4 מ"ר.
 - קומת עמודים מפולשת

6. הוראות נוספות**6.1 תשתיות חשמל****הוראות בניוי ופיתוח**

לא יינתן 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)
20.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת או בקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקליים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3.0 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין - לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניכוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת כל החלקים המסומנים להריסה בתחום המגרש.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.5 חניה

תתוכנן בתחומי המגרש בהתאם לתקן בתוכנית מתאר באר-שבע. בהתאם לתוכנית מאושרת מס' 9/162/03/5.

6.7 מקלטים

ע"פ התקנות ובהתאם להנחיות הג"א ובאישורה.

6.8 הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

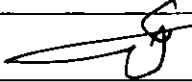
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 3/6/10	חתימה: 	שם: אלברט טנגי	מגיש התוכנית
מספר זהות: 7501581		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	

תאריך: 30/5/10	חתימה: 	שם: רבינוביץ ויקטור	עורך התוכנית
מספר זהות: 11035367	חתימה: 	תאגיד: טלפקס 08-6433048 ל"ר נייד 052-2765195	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה: 	שם: אלברט טנגי	בעל עניין בקרקע
מספר זהות: 7501581		תאגיד: ל"ר	