

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 26.08.2010
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8/215/03/5

שם תוכנית: מגורים ברח' קלמן מגן 10, רמות ד', 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' 8/215/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9/8/10 לאשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 8/215/03/5 גורסמה בילקוט הפרסומים מס' 614 ביום 10/8/10</p>

דברי הסבר לתוכנית 8/215/03/5

תכנית זו מטפלת במגרשי מגורים מס' 76/2, 76/1 הנמצאים ברחוב קלמן מגן, שכי רמות, באר-שבע.
במגרש ממוקם בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף לשכנו.

התוכנית המוצעת מאפשרת הגדלת שטח של המרתף והגדלת שטח מעל למפלס הכניסה עבור מגרש 76/1,
וכן שינוי בקו בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים ברח' קלמן מגן 10, רמות ד', באר-שבע.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

ימ"רסם
ברשומות

8/215/03/5

מספר התוכנית

0.775 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 17.08.2010

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ימ"רסם
ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

ל"ך

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
ללא איחוד וחלוקה.

היתרים או הרשאות

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	182000
		קואורדינטה Y	575325
1.5.2	תיאור מקום	שטח המגרש בשכונת רמות, רח' קלמן מגן 10, באר שבע.	
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	קלמן מגן
		מספר בית	10

יפרסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38349	בהסדר	חלק	--	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38349	38063

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20/3/1997	4505	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 185/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי וכפיפות	185/במ/5
07/02/2002	5052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 2093/מק/5 ממשיכות לחול.	שינוי וכפיפות	2093/מק/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רבנוביץ', ויקטור	17.08.2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רבנוביץ', ויקטור	17.08.2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין הממחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

17/08/2010

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 14

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

1.8.1 מניש החוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	אורלין כרמי	06755324	06755324	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

שם	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים	חוכר
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
052-3943357	052-3943357	08-6433048	רח' התקווה 4, קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש. קלמן מגן 10	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר
052-3943357	052-3943357	08-6433048	רח' עובד 12, ב"ש	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	06755324	06755324

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלפון	פקס	דוא"ל
רבינוביץ ויקטור	11035367	26019	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון
דוד ראשי	309557148	1230	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון
דוד ראשי	309557148	1230	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון
דוד ראשי	309557148	1230	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון
דוד ראשי	309557148	1230	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון

17/08/2010

תכנית הוראות מעודכנת לילוי 2009

עמוד 7 מתוך 15

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
לי"ר	לי"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**מטרת התוכנית**

שינויים בזכויות ומגבלות בניה בתא שטח מס' 76/1 באזור מגורים, רמות ד' ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**1 תא שטח מס' 76/1**

1. הגדלת הקפי בניה מרביים עבור שטח למטרה עיקרית מעל הכניסה הקובעת.
2. הגדלת זכויות בניה למטרת שירות מתחת לכניסה הקובעת.
3. שינוי בקו בניין בחזית אחורית.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תא שטח מס' 76/2

1. בתא שטח זה לא יחולו שינויים. חריגות הבנייה בו יטופלו ע"י עיריית באר-שבע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.775
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
השינויים הינם עבור תא שטח 76/1	378		18	360	מ"ר	מגורים א'
	2		-	2	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	ל"ר	76/2, 76/1	מגורים א'
	ל"ר	200	דרך משולבת
	ל"ר		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או היזון 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	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
79.5	615	מגורים א'	79.5	614	**מגורים א
20.5	160	דרך משולבת	20.5	160	**דרך משולבת
100	775	סה"כ	100	774	סה"כ

הערות:

* אי התאמה בין שטח מצב מאושר לשטח מצב מוצע נובעת מכך שבמצב מאושר השטח מודד גרופית ובמצב מוצע השטח מודד אנליטית.
 ** ייעודים שאינם עפ"י מבא"ת 2006

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
	תאי שטח מס' 76/1, 76/2	
	במגרשים הנ"ל תותר הקמת בית חד משפחתי עם קיר משותף בגובה עד 2 קומות.	
4.1.2	הוראות	
	<p>תא שטח מס' 76/1</p> <ul style="list-style-type: none"> - תותר הגדלת שטח בניה בקומה א'. - תותר הגדלת שטח מרתף מ- 60 מ"ר ל-133 מ"ר. - יותר שינוי בקו בניין בחזית אחורית מ- 5 מ' ל-4.8 מ' <p>תא שטח מס' 76/2</p> <p>בתא שטח זה לא יחולו שינויים. חריגות הבנייה בו יטופלו ע"י עיריית באר-שבע.</p>	
א	סככת רכב	- במגרש תותר הקמת סככת רכב לחזית דרך בפינת המגרש אשר תקורה בקירווי קל ללא קירות ודלתות.
ב	עיצוב אדריכלי	הנחיות לעיצוב אדריכלי ישארו ע"פ התכנית התקפה.

4.2	שם ייעוד: דרך משולבת	
4.2.1	שימושים	
א.	דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
א.	תכלית מותרת : שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מועצ

אזורי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (מ"ר משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד				
		מתחת לפניסה הקובעת	מעל לפניסה הקובעת					שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר							
אזורי	צדדי- צדדי- ימני	קדמי	מתחת לפניסה הקובעת	מעל לפניסה הקובעת	1	170	120	368	133	-	37	198	308	76/1	אזור מגורים 'א'	
			1	2												10.5
כמוסון בתשריט																
			1	2	10.5	1	170	90	277	60	-	37	180	307	76/2	

* שטחי השירות העל-קרקעיים מיועדים לתניה מקורה ומרתב מוגן

17/08/2010

תכנית הוראות מעודכנת לילוי 2009

עמוד 11 מתוך 14

6. הוראות נוספות.**6.1 תשתיות חשמל****הוראות בינוי 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:
20.00 מ'	-	(קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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 מתברת החשמל - מחוז דרום.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

1. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.

2. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.3 היטל השבחה

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

6.4 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר באר-שבע.

6.5 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - שנתיים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 23.8.10	חתימה: כרמי אולין	שם: כרמי אולין	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	

תאריך: 12/8/10	חתימה: התנועה ויקטור-אדריכל רח' ענדל 12 באר-שבע	שם: אדרי ויקטור רבינוביץ'	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	טל: 08-276-052 נייד 052-276-052	תאגיד: ל"ר	

תאריך: 23.8.10	חתימה: כרמי אולין	שם: כרמי אולין	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	