

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

24.10.2010

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9/215/03/5

שם תוכנית: מגורים במגרשים 2.1,14.2,82,78,74,72,51, שכונה רמות ד', ב"ש

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="233 1026 683 1327" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 9/215/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 13/9/10 לאשר את התכנית</p> <p>מישהיל המבטחון ימ"ד הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="215 1412 742 1618" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 9/215/03/5 כורסמה בלוקט הפרסומים מס' 6173 ביום 16/2/10</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאפשרת הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית במגרש מס' 51, הגדלת שטחי שירות מתחת לקרקע בכל המגרשים, הגדלת תכסית קרקע במגרש מס' 72, שינויים בקווי הבניין ובהנחיות בניה למבנה הגגות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרשים 2.1, 14.2, 82, 78, 74, 72, 51
שכונה רמות ד', ב"ש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

תכנית מס' 9/215/03/5

מספר התוכנית

5.323 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

05/05/2010 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ל"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד ואו חלוקה.

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	575000
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	שכונה רמות ד', באר-שבע
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	באר-שבע
		נפה	באר-שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	שכונה רמות ד'

ורסם
שנמות

אלוף אלברט מנדלר	אלוף קלמן מגן	יצחק מודעי	אברהם (ריכטר) שופט
9	4	38,41,9	43,74

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38063	בהסדר	• חלק מהגוש	ל"ר	6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
38063	38348, 38349, 38350, 38351, 38391, 38392

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5/מק/2093, 5/במ/185	2.1, 14.2
5/מק/2093, 5/במ/185, 5/מק/2339	51, 78, 82, 72, 74

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
5/במ/185, 5/מק/2093	• שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכניות מאושרות ממשיכות לחול.	4505	20/03/1997
5/מק/2339	• כפיפות	התכנית כפופה להוראות תכנית מאושרת.	5052	07/02/2002
			5468	12/12/2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
	הועדה מחוזית	ורח ברוכיס	05/05/10	7	10	7	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה מחוזית	ורח ברוכיס	05/05/10	1	7	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה(')	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-6415577	0542404801		רח' תל-חי 61/26, אשדוד				065894537	דוד פרץ	7
			0542404804		נחמן אביגד 7/7, בי"ש				065894560	יעקב מויאל	(במקום מול מלוש)
		0522705287	0542404803		רח' אלוף אלברט מנדלר 9, בי"ש				059696088	סימה מויאל	(במקום יוסי פרץ)
			0577955723		רח' אלוף קלמן מגן 4, בי"ש				061117479	ציון ועקנין	(במקום שלום מויאל)
			0523495450		רח' אברהם (ריכטר) שופט 74, בי"ש				056804248	שריקי יהודה	
			086482910		רח' אברהם (ריכטר) שופט 43, בי"ש				056014160	משה מלכה	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, בי"ש		מנהל מקרקעי ישראל				לי"ר
										לי"ר
										לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	086490943		086490730	שד' שז"ר 31,701, בי"ש	511893323	מ.ד. כהן בע"מ	69484	309283158	ברוכיס ורה	אדריכל
	086239834		086282860	תי"ד 3124, בי"ש			633	030145387	אבי ארד	מועד

05/05/2010

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 10

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	

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 בהנחיות ומגבלות בניה במגרשי מגורים חד-משפחתיים וחד-משפחתיים עם קיר משותף מס' 2.1, 14, 2, 82, 78, 74, 72, 51 באזור מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שטח במרתף ע"י הגדלת זכויות בניה למטרת שרות מתחת לקרקע בכל המגרשים.
2. הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות במגרש מס' 51.
3. הגדלת תכסית קרקע במגרש מס' 72.
4. שינוי בקווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.323
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,520		+10*	1,510	מ"ר	מגורים א'
	7		0	7	מס' יחיד	

* תוספת בנייה של שטח עיקרי במגרש מס' 51 בלבד
 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
			ל"ר	14.2, 2.1, 74, 72, 82, 78, 51	מגורים א'
			ל"ר	601, 602, 603, 604	דרך מאושרת
			ל"ר	605, 606, 607, 608, 609	דרך משולבת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
67.7%	3,604	מגורים א'		67.7%	* 3,600	מגורים א'
21.4%	1,141	דרך מאושרת		21.4%	1,141	דרך מאושרת
10.9%	578	דרך משולבת		11.0%	* 582	דרך משולבת
100.0%	5,323	סה"כ		100.0%	5,323	סה"כ

* הפרשי השטחים בין מצב מאושר לבין מצב מוצע נובעים ממדידה גרפית מול מדידה אנליטית.

4 יעודי קרקע ושימוש

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים מגורים חד-משפחתיים וחד משפחתיים עם קיר משותף
א.	הוראות
4.1.2	הוראות
1.	בינוי במספרי תאי שטח 14.2, 2.1, 74, 72, 82, 51, 78, 74, 2.1, 14.2 תותר בניית מרתף בגודל עד 110 מ"ר.
2.	בתא שטח מס' 72 תותר בניית מרתף בגודל עד 130 מ"ר.
3.	בתא שטח מס' 51 תותר הגדלת זכויות בנייה למטרות עיקריות ל- 210 מ"ר.
	עיצוב אדריכלי יבנה מסתור מתקנים על הגג, מבנה הגגות העליונים יהיה שטוח או רעפים או שילוב בין שניהם, השיפוע מכסימלי כ-30%.

4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים דרכים ציבוריות
4.2.2	הוראות תואי ורוחב הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

4.3 דרך משולבת	
4.2.1	שימושים כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 5/במ/185.
4.2.2	הוראות תואי ורוחב הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי לבנייה הקובעת		מגושי/מזערי/מרבי (מ"ד)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי לבנייה הקובעת	שטחי לבנייה הקובעת			
לפי המסומן בתשריט	1	2	1	2	10.5	37	110	1	52.4	110	-	37	210	654	51	מגורים א'
	1	2	1	2	10.5	39	110	1	63	110	-	37	250	615	78	
	1	2	1	2	10.5	39	387	1	62.2	110	-	37	250	622	82	
	1	2	1	2	10.5	41	417	1	65.8	130	-	37	250	634	72	
	1	2	1	2	10.5	44	337	1	83.6	110	-	37	200	403	74	
	1	2	1	2	10.5	50	317	1	91.3	110	-	37	180	347	2.1	
						52			96.7	110	-	37	180	328	14.2	

* שטחי שירות מעל לבנייה הקובעת מיועדים לחניה מקורה, אחסנה, מרחב מוגן ובלטות ארכיטקטוניות.
 ** שטחי שירות מתחת לבנייה הקובעת בגובה מירבי של 2.20 מ' ובגבולות קוי בניין לפי המסומן בתשריט, כוללים מרחב מוגן.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה		
היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.		
א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:		
א.1 הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.		
א.2 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 2080).		
ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.		
6.2. היטל השבחה		
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.		
6.3. חניה		
החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר ב"ש.		
6.4. הנחיות כלליות לתשתית		
א. שרותים הנדסיים		
ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתיות, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.		
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 בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:		
סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'
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.		

6.5. פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:
דוד פרץ		19.10.10
יעקב מויאל		
סימה מויאל		19.10.10
ציון ועקנין		20.10.10
שריקי יהודה		20.10.10
משה מלכה		20.10.10
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	

מגיש
התוכנית

שם: ברוכיס ורה	חתימה:	תאריך:
תאגיד: א.ד. כהן בע"מ	מספר תאגיד: 511893323	17.10.10

ברוכיס ורה
יחידים
מס' רשמי 69484

עורך
התוכנית

שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:
דוד פרץ		19.10.10
יעקב מויאל		
סימה מויאל		
ציון ועקנין		20.10.10
שריקי יהודה		20.10.10
משה מלכה		20.10.10
תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	

בעל עניין
בקרע

בעל עניין
בקרע - חוכר