

6006445

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 5/מק/2544

שם תוכנית: שינוי קו בניין מגרש 54, שכ' רמות ב"ש

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: באר שבע  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4)

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--

## דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מסדירה בניה קיימת בשכונת רמות ע"י שינוי קו בניין אחורי מ 5 מ' ל 4 מ' בחלק החזית האחורית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי קו בניין מגרש 54, שכי רמות ב"ש	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית 2544/מק/5	
1.2	שטח התוכנית	0.652 דונם	
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	15.12.10	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	תוכנית מפורטת כן ועדה מקומית	
	לפי סעיף בחוק	62. א (א) (4)	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע	
		קואורדינטה X	182715	
		קואורדינטה Y	576000	
1.5.2	תיאור מקום	רח' ראובן הכט 28, שכונת רמות ב"ש		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית באר שבע	
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות	
		נפה	באר שבע	
		יישוב	באר שבע	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	רמות	
		רחוב	ראובן הכט	
		מספר בית	28	

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38198	מוסדר	חלק מהגוש	56	130

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38198	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/34/במ/5	54

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/34/במ/5	כפיפות	תכנית זו משנה רק את קווי הבניין כל שאר הוראות התכנית ממשיכות לחול	4400	19.4.1996

### 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	יואב אברילאל	15.12.10	-	12		מחייב	הוראות התוכנית
			19.7.10	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו 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(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6270051		6481969	רח' ראובן הכט 28 ב"ש		לא רלוונטי			31914021	שי עזריה	

### 1.8.2 יוזם התוכנית – ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	6264221		6264219	רחוב התקווה 4 ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל					

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	6483192	050-8118175		ת.ד 16048 ב"ש 84061		יואב אבראל – מתכנ ערים			024272676	יואב אבראל	מתכנ ערים	
	6270051		6481969	רח' הכט 28 ב"ש		יואל עזריה – מודד מוסמך		1124		יואל עזריה	מודד	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
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**

שינוי קו בניין אחורי במגרש המיועד למגורים בשכונת רמות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קו בניין אחורי מ 5 מ' ל 4 מ' לפי סעיף 62. א (א). 4.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית	0.652 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	225		0	225	מ"ר	מגורים
	1		0	1	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
		54	מגורים א'
		101	דרך מאושרת

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

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מ"ר	אחוזים	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד				מ"ר	יעוד
76.53	499	מגורים א'	499	499	76.53	מגורים א'	
23.47	53	דרך מאושרת	53	53	23.47	דרך מאושרת	
100	652	סה"כ	652	652	100	סה"כ	



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
הכל עפ"י הנחיות תוכנית 3/34/5 במ/5	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
הכל עפ"י הנחיות תוכנית 3/34/5 במ/5 למעט קווי הבניין כמסומן בתשריט.	

<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
הכל עפ"י הנחיות תוכנית 3/34/5 במ/5	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא השטח) 30%+ 61 מ"ר	צמימות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בנייה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת						מעל	מתחת לבנייה	מתחת לבנייה הקובעת	מפלס לכניסה הקובעות				שרות
			1	2	10	30%+ 61 מ"ר	2	1	78.36	391	105	-	61	225	499	54	מגורים א'
במסומן בתשריט																	

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b>	
א. היתר בניה ינתן עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובכפוף להוראות תוכנית 5/במ/3/34	

<b>6.2 חניה</b>	
א. החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה של עיריית ב"ש התקף לעת מתן היתר בניה.	

<b>6.3 הפקעות לצרכי ציבור.</b>	
א. מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	

<b>6.4 הנחיות כלליות לתשתיות</b>	
----------------------------------	--

א. מים ומערכות ביוב: בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות  
 ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. קרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק הקו	מציר
קו מתח חשמל נמוך	3 מ'	3.5 מ'	
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה.  
 אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.

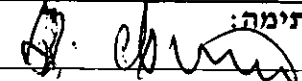
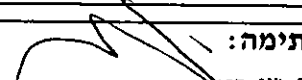
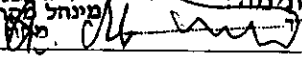
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית מידי

**8. חתימות**

	<b>שם: שי עזריה</b>	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b>
<b>מגיש התוכנית</b>	<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b>		<b>מספר תאגיד:</b>
<b>עורך התוכנית</b>	<b>שם: יואב אבראל</b>	<b>חתימה:</b> 	<b>תאריך:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל</b>	<b>מספר תאגיד:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>חתימה:</b> 	<b>מספר תאגיד:</b>

י"ו לנו המאגדת עקרונות חכמים, מנוגד את המטרה  
 מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקוק  
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
 התכנית כל עוד לא תמסר השטח ונחתם עמנו הסכם  
 האמיר בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל  
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לכך.  
 וזאת בהתאם לכל דין.  
 למען הסר ספק מודעה בזה כי אם נעשה או יעשה על  
 דינו הסכם בנין השטח הכלול בחכמת, אין בחתימתנו  
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור.  
 איתנו על פיו זכותנו לבטל בגיל הפרתו של מי שרכש  
 אחרת העומדת לנו מזה הסכם באמור ונעשה על ידינו.  
 י"ו חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט חכמת ארץ  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מ"מ ח"ר