

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 49/203/03/5

מגורים במגרש מס' 313B,
רח' רודולף בלוך 36, שכ' רמות, באר שבע

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג התכנית תכנית מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
2 א. 11. 2010
נתקבל

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 49/203/03/5
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
למשלוח תכנית התכנית
מיום 4/11/10
מיונהל התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 49/203/03/5
כריסמה בילקוס, חתום מס' 6183
מיום 4/11/10

דברי הסבר לתכנית מס' 49/203/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס' A313 ו B313 המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' רודולף בלוך, שכ' רמות, ב"ש. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי תוספות, מגרש מס' A313 לפי תכנית מס' 7/6/5 ובמ/7/6 ומגרש מס' B313 לפי תכנית מס' 36/203/03/5.

התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 313B שינויים הבאים:

- בקומת קרקע:
הוספת בניה בחזית צדדית.
- בקומה א':
הוספת בניה בחזית צדדית ומעל מבנה הקיים.

מגרש 313A נשאר ללא שינויים בהתאם לתכנית 36/203/03/5.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 313B, רח' רודולף בלוך 36, שכ' רמות, באר שבע	שם התוכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
49/203/03/5	מספר התוכנית		
0.446 ד'		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
25.10.2010	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

באר-שבע	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
181725	קואורדינאטה X		
575755	קואורדינאטה Y		
שטח התכנית נמצא בשכ' רמות – רח' רודולף בלוך 36, ב"ש		תיאור מקום	1.5.2
באר-שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר-שבע באר-שבע רמות רודולף בלוך 36	נפה ישוב שכונה רחוב מספר בית	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38362	בהסדר	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38362	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
36/203/03/5, 7/6/במ/5, 1/6/במ/5	313A, 313B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/6/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/6/במ/5 ממשיכות לחול.	3958	31.12.1991
7/6/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7/6/במ/5 ממשיכות לחול.	4241	28.08.1994
36/203/03/5	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.		29.05.2007

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	25.10.2010		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	25.10.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	25.10.2010	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

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 הוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה לא רלוונטי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-4615582		רח' רודולף בלוך 36, ב"ש	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									24272171			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש		ממ"ר						
		054-4615582		רח' רודולף בלוך 36, ב"ש			24272171		יפרא חנה	יפרא חנה		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' דג' 28, בנין רסקו 35, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	ליפובצקי נטליה	אדריכל	אדריכל
Negev_medidot@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי עגנון 2/16, ב"ש		נגב מדידות	1100	311642979	בובליק גיאנה	בובליק גיאנה	מו"ד מוסמך	מו"ד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהיה 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 שטח בניה עד 100%.

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**

הגדלת שטח בניה למגרש מגורים 313B ברח' רודולף בלוך 36, שכי רמות, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית במגרש (תא שטח) מס' 313B המיועד לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף) מ- 130 ל- 172 מ"ר.
- הגדלת שטח למטרת שרות מ- 21 מ"ר ל- 23 מ"ר (סככת חניה - 15 מ"ר ומחסן - 8 מ"ר).
- קביעת קווי בנין למחסן.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.446
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		325	+42*	283	מ"ר	מגורים א'
		2	ללא שינוי	2	מס' יחיד	

* תוספת 42 מ"ר מיועדת למגרש מס' 313B.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
		לא רלוונטי	313A, 313B	מגורים א'

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		מ"ר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	100	446	מגורים א' (*)
100	446	100	446			סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מהבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	מגורים א'
	4.1.1	שימושים
	א.	מגורים

	4.1.2	הוראות
<ul style="list-style-type: none"> ● לבית קיים חד-משפחתי בן שתי קומות עם קיר משותף תא שטח מס' B 313 תותר: <ul style="list-style-type: none"> - בקומת קרקע - הוספת בניה בחזית צדדית, - בקומה א' - הוספת בניה בחזית צדדית ומעל מבנה הקיים. ● מיקום של התוספות ראה בנספח בינוי. ● תותר בניית סככת רעפים בחזית קדמית במגרש שטחה יחשב כשטח עיקרי. ● תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. ● מותר בניית סככה מעל החניה בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין- 0; 0 מ' קדמי וצדדי. ● מגרש (תא שטח) 313A ישאר ללא שינויים - לפי תכנית התקפה. 	<p>א.</p> <p>הוראות בינוי</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ● גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. ● גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 	<p>ב.</p> <p>עיצוב אדריכלי</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - במצב מוצע

אזורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח הא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקניסה	מתחת לקניסה							מעל מפלס לקניסה הקובעת	עיקרי שרות			
אזורי						7.70	65	לא רלוונטי	1	87.83	195	-	-	222	313B	מגורים א'
														224	313A	
<p>ללא שינוי לפי תוכנית 36/203/03/5</p>																

(1) שטח שרות כולל: סככת חניה (15 מ"ר), מחסן (8 מ"ר).

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
 - "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות 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 מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, 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 סימן 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 הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
	יפ רח חנה		
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
24272171			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
25.10.10	ליפובצקי נטליה מ.ש.ס. 104717	ליפובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל	בעל עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד:	תאגיד:			
	מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך:	חתימה:	שם:	חוכר	
	יפ רח חנה	יפ רח חנה		
מספר זהות:	תאגיד:			
24272171				