

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/202/03/5

שם תוכנית: מגורים במגרש מס' 5016 ברח' קרל נטר 24, רמות, באר שבע

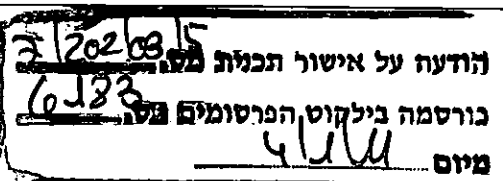
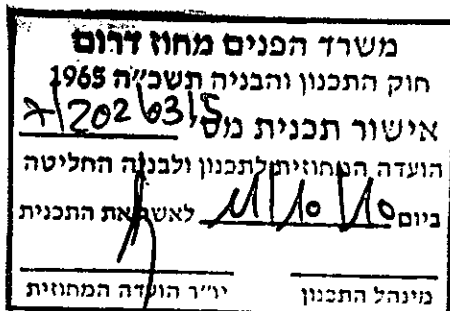


מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר-שבע
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה



דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 5016, הנמצא ברחוב קרל נטר, רמות, באר-שבע.
במגרש ממוקמים 3 מבני מגורים בני קומה אחת ו-4 מבנים דו-קומתיים הכוללים 7 יח"ד לפי התוכנית
התקפה.

תכנית זו מטפלת בבית ברח' קרל נטר מס' 24 המסומן כבית עם "הנחיות מיוחדות-תוספות בניה".

התכנית המוצעת מאפשרת:

- קירוי שני מקומות חנייה ותוספות בנייה בקומת קרקע וקומה א' תוך הגדלת זכויות בניה ושינויים
בקווי בניין.

שאר הבתים במגרש נשארים ללא שינויים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש מס' 5016 ברח' קרל נטר 24,
שכ' רמות, באר-שבע

שם התוכנית



יפורסם
ברשומות

7/202/03/5

מספר התוכנית

2.612 ד'



מילוי תנאים למתן תוקף

שלב



מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 24.10.2010

סוג התוכנית

תוכנית מפורטת



יפורסם
ברשומות

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

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

למי 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

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

1.5.1 נתונים כלליים

קואורדינטה X 183,450
קואורדינטה Y 575,750

שטח התכנית הממוקם ברח' קרל נטר מס' 24,
במגרש מס' 5016, באר-שבע.

1.5.2 תיאור מקום

רשות מקומית באר-שבע

1.5.3 רשומות מקומיות

התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות
הרשות

בתוכנית

נפה באר-שבע

1.5.4 תחומי שטח חלק

באר-שבע

יישוב

בתוכנית

שכונה רמות

רחוב קרל נטר

מספר בית 24

יפורסם
ברשומות**1.5.5 יישים חלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38247	בהסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נשים יונים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מרחבים, רחובות, שטחי פנאי, קהילות, קהילות שלא יורשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תענון ובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
202/03/5	שינוי כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 202/03/5 ממשיכות לחול.	4668	04/08/1998

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	24.10.2010	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	24.10.2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	24.10.2010	1	ל"ר	1:250	מנחה מחייב לגבי מיקום התוספות	נספח בינוי התוכנית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית									
גוש/ חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה
			054-4790881	08-6494720	קורל נטר 24, באר שבע	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מספר זהות
									304253347
									סדרלוב ינאל
									לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264250	לי"ר	08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, בייש.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
			08-6494720	רח' קורל נטר 24, באר-שבע	לי"ר	לי"ר	304253347	סדרלוב ינאל	לי"ר
									בעלים
									חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
Victor.arv@gmail.com	08-6433048		08-6433048	עבדת 12, באר-שבע	לי"ר	לי"ר	26019	11035367	ויקטור רבינוביץ
Medidot_negev@walla.com	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי"י עגנון 2/16, בייש	לי"ר	לי"ר	1110	611642979	בובליק (נאמה) לאה
									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
מגורים א'	עד 100% (כולל) שטחי בניה

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**

הגדלת זכויות בניה למבנה מגורים בעל הנחיות מיוחדות במגרש מס' 5016 רח' קרל נטר 24, רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת בניה בקומת קרקע וקומה א' ע"י הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ-160 מ"ר ל-205 מ"ר.
- ב. תוספת שטח שירות בהיקף של 30 מ"ר עבור סככת רכב לשני מקומות חנייה.
- ג. שינויים בקווי בניין וקביעת קווי בניין לסככת רכב ומחסן.
- ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ה. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.612
-------------------------	-------

סוג נתון סטטי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	1120	45*	1165		
	מס' יחיד	7		7		

* הערה: התוספת הינה עבור הבית המסומן בתשריט בסימן "הנחיות מיוחדות".

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
			5016	מגורים א'
		לי"ר		
		לי"ר	200	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
87	2358	מגורים א'	87	2358	מגורים א'
13	254	דרך משולבת	13	254	דרך משולבת
100	2612	סה"כ	100	2612	סה"כ

* ייעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם יעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים תא שטח מס' 5016
4.1.2	הוראות
א.	על המגרש הותרה בניית בתים נפרדים במקום קוטג'ים טוריים במסגרת הקלה מבינוי שניתנה בהיתר מס' 990673 בתאריך 3/4/2000. התכנית מאפשרת תוספת בניה לבית מגורים המסומן במצב מוצע בסימן "הנחיות מיוחדות".
ב.	בינוי - תותר תוספת בנייה כולל סככות הצללה בקומת קרקע. - תותר תוספת חדר ובניית מצללה בקומה א'. שטח המצללה העולה מעל המותר בחוק ייחשב כשטח עיקרי. - תותר בניית סככת רכב בגודל 30 מ"ר לקירוי שני מקומות חנייה.
ג.	מחסן - תותר הקמת מחסן בצמוד לבית בקווי בנין 1.10 מ' שיחשב כשטח שירות. גג המחסן ינוקז לכיוון המגרש. מיקום המחסן ראה נספח בינוי.
ד.	עיצוב אדריכלי - התוספות ייבנו מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית. - עיצוב סככת הרכב יהיה בהתאם לפרט הסטנדרטי שייבחר ע"י מחלקת תכנון עיר באר שבע. - הסככות ייבנו מחומרים קלים כגון: עץ, פרופילי ולוחות מתכת, איסכורית או לוחות פוליקרבונט. בהתאם לתיאום עם אדריכלית העיר.

4.2	שם יעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
א.	דרך ציבורית משולבת תא שטח מס' 200
4.2.2	הוראות
א.	רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט - תכלית מותרת: שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות ליזום (מ"ר)	מספר יחיד מסר	אחוזי כוללים (%)	סח"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר					שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה לקובעות							מעל לכניסה לקובעות	שירות	עיקרי	עשרות	מעל לכניסה לקובעות			
כמסומן בתשריט				1	מבנה עליה לגג עד 25 מ"ר	7.70	42%	2.9	7	73 %	1727	315	--	247	1165	2358	5016	מגורים א'	

* הגדלת שטח ע"י בניית סככות צמודות לבית, בנית חדר בקומה א' והשטח העודף מעל 10 מ"ר של מצללה עבור בית המסומן כבעל "הנחיות מיוחדות-תוספות בניה".

** שטח למטרת שירות לכל יחיד כולל: - חניה מקורה עד 30 מ"ר.

- 10 מ"ר מחסן כחלק ממבנה מגורים.

- מרחב מוגן.

- מרתף שלא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו.

6. הוראות נוספות**6.1 תשתית 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.

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

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה תקף של עיריית באר-שבע.

6.3 תשתית למתחם היתר בניה

היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר הריסת סככת הרכב הקיימת.

א. 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:

- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה לחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- על הבקשה 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).
- 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.

6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.5 תכנון ופיתוח

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

6.5 המשותף למבנות התשתיות

כל מערכת התשתיות יתואמו 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 תכנית זו- 3 שנים לאחר אישור התוכנית.

8. חתימות

תאריך: 15. 11. 2010	חתימה:	שם: סברדלוב יגאל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 9-11-10	חתימה:	שם: אדרי' ויקטור רבינוביץ'	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר טלפקס 08-6433048 נייד 052-2765195	
תאריך: 15. 11. 2010	חתימה:	שם: סברדלוב יגאל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	