

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

04.12.2010

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 24/162/03/5

שם תוכנית: מגורים ברח' מאיר נקר 5, שכונת רמות, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

13.02.2011

נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

20.02.2011

נתקבל

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

משרד הפנים-מחוז דרום חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 אישור תוכנית מס' 24/162/03/5 הועדה לתכנון ולבניה ההלכות ביום 13.02.2011 יחיד תוכנית המחוזית מנהל התכנון	
הודעה על אישור תוכנית מס' 24/162/03/5 בתיאור בילקוט הפרסומים מס' 6222 ביום 20.02.2011	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מס' 128A הנמצא ברח' מאיר נקר 5, שכי' רמות, באר שבע.

בנוסף לתוספת סטנדרטית לפי תכנית התקפה התכנית המוצעת מאפשרת :
תוספת בניה בקומת קרקע ושינויים בקווי בנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

מגורים ברח' מאיר נקר 5, שכונת רמות, באר שבע

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

24/162/03/5

מספר התוכנית

0.750 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 28.11.2010

סוג התוכנית

תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומותהאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.סוג איחוד
וחלוקה ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר-שבע**

קואורדינטה X	182.425
קואורדינטה Y	575.200

מגרש ברח' מאיר נקר 5, שכונת רמות, באר שבע.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר-שבע בתוכנית**

התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית באר-שבע באר-שבע רמות מאיר נקר 5

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38063	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38063	כ.ב.6

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

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
9/162/03/5	שינוי כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 9/162/03/5 ממשיכות לחול.	5276	29.02.2004
5/34/במ/5	שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 184/03/5 ממשיכות לחול.	4322	26.07.1995

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	28.11.2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	28.11.2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	28.11.2010	1	ל"ר	1:250	מנחה מחייב לגבי מיקום התוספות	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המנחים. 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 / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
			050-6245294	08-6495129	מאר הנקר 5 ב"ש	לי"ר	לי"ר	לי"ר	70132659
									סדקה ראובן ורבקה

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, ב"ש.	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר
		050-6245294	08-6495129	מאיר הנקר 5 ב"ש	לי"ר	לי"ר	70132659	סדקה ראובן ורבקה	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 זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Victorr.ara@gmail.com	08-6433048		08-6433048	עבדת 12, באר-שבע	לי"ר	לי"ר	11035367	ויקטור רבינוביץ	אדריכל
hazav@netvision.net.il	08-6441170		08-6441170	רח' שי עגנון 2/16 ב"ש	לי"ר	לי"ר	311642979	בובליק ג'אנה לאה	מודד מוסמך
									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**

הרחבת מגורים א' במגרש מס' 128A, שכונת רמות ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת בחזית צדדית ע"י הגדלת זכויות בניה ב-23 מ"ר.
- הגדלת תכסית מירבית.
- שינוי בקו בניין לתוספת בחזית צדדית.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדרכלי.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.750

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (±) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	224		23	201	מ"ר	מגורים
	1		ללא שינוי	1	מס' 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
	ל"ר	128A	מגורים א'
	ל"ר	201	דרך מאושרת
	ל"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	מ"ר	יעוד
60	447	447	מגורים א'
21	156	156	דרך משולבת
19	147	147	דרך מאושרת
100	750	750	סה"כ



הערות:
* ייעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת 2006.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	תא שטח מס' 128A: על המגרש הנ"ל תותר בניית בית מגורים חד משפחתי עם קיר משותף, בעל 2 קומות+מרתף.
4.1.2	הוראות
	- תותר תוספת בניה בקומת קרקע בחזית הצדדית ע"י הגדלת זכויות בניה מירביים, התוספת תחשב לשטח עיקרי. מיקום התוספת ראה נספח בינוי. - קביעת קו בניין 2.70 מ' עבור תוספת בחזית הצדדית.
א.	מחסנים
	- תותר הקמת מחסן בגודל עד 8 מ"ר בצמוד למבנה המגורים. הכניסה למחסן תהיה מתוך החצר, ומחסן נוסף עד 8 מ"ר שהכניסה אליו מתוך הבית. המחסנים יבנו מבניה קשיחה עם גג קל, גובהם הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. - הגגות ינוקזו לכיוון המגרש.
ב.	סככת רכב
	- תותר הקמת חניה מקורה. שטח החניה לא יעלה על 15 מ"ר וגובה גג החניה יהיה עד 2.20 מ'. - הגג ינוקז לכיוון המגרש.
ג.	עיצוב אדריכלי
	- גמר קירות התוספת יהיה ברוח העיצובי של כלל הבית כגון: חיפוי אבן, טיח וכד' למעט קרמיקה, ולשביעות רצונה של אדריכלית העיר

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך ציבורית תא שטח מס' 201
4.2.2	הוראות
א.	דרך רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.

4.3	שם ייעוד: דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית תא שטח מס' 200
4.3.2	הוראות
	שילוב תנועת כלי רכב והולכי רגל. רוחב ותוואי דרך משולבת לפי המסומן בתשריט.
	דרך משולבת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	מספר יחיד	מספר בניה כללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	קדמי	מספר קומות						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
				1													2
כמסומן בתשריט																	
			1	2	7.5	44%	1	88%	391	94	-	73	224	447	128A	מגורים א'	

* שטחי שירות כוללים: - חניה מקורה-15 מ"ר.
- קירוי מעל אזור הכניסה לבניין-עד 4 מ"ר.
- ממ"ד-8 מ"ר.
- מחסנים-16 מ"ר.
- קומת עמודים מפולשת בגובה מירבי 2.19מ'-30מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1 תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו 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 – מחוז דרום.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.

6.3 תנאים למתן היתר בניה

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

2. א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים רעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

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 2008).

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.

6.4 חלוקה ורישום

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

6.5 הפקעות לצרכי ציפור

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.

6.6 הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

6.7 היטל השבחה

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

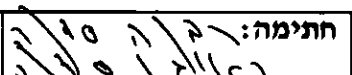
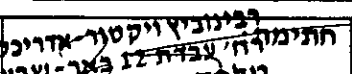
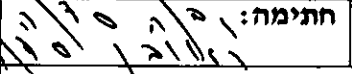
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – 5 מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: סדקה ראובן ורבקה	חתימה: 	תאריך: 30.11.10
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
עורך התוכנית	שם: אדר' ויקטור רבינוביץ'	חתימה: 	תאריך: 30.11.10
	תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
בעל עניין בקרע בעלים	שם: מנהל מקרקעין ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעין ישראל	מספר תאגיד: ל"ר	
בעל עניין בקרע חוכר	שם: סדקה ראובן ורבקה	חתימה: 	תאריך: 30.11.10
	תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	