

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2604

שם תוכנית: מגורים במגרש מס' 28 א ברח' נתן רוטנשטריך 6, רמות, באר שבע

גירסת באר-שבע
אגף ההנדסה מח' תכנון

13-05-2012

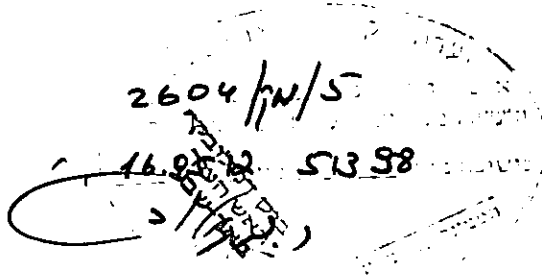
כתובת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי סעיף 62א(4)(5)(9).

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' A/28, הנמצא ברחוב נתן רוטנשטרייך, רמות, באר-שבע. במגרש ממוקמים 7 בתי מגורים חד-משפחתיים וחד-משפחתיים עם קיר משותף צמודי קרקע עם חצרות פרטיות.

השינויים המוצעים בתכנית מתייחסים לבית מס' 6 המסומן במצב המוצע כתא שטח A/28 במגרש מס' A/28.

התכנית המוצעת מאפשרת :

- שינוי בינוי אדריכלי בדבר הקמת מחסן בנפרד מהבית במקום חלק מהבית וסגירת חצר ומשק. הכל במסגרת זכויות בניה מותרות.
- העברת שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.
- שינוי קווי בניין

ללא שינוי בזכויות הבניה.

שאר הבתים במגרש נשארים לפי התכנית המאושרת מס' 1/199/03/5.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומותמגורים במגרש מס' 28 א ברח' נתן רוטנשטרייך
6, רמות, באר-שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

2604/מק/5

מספר התוכנית

3.211 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

29/01/2012 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

62א(א)(4)(5)(9)

לפי 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

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר-שבע
	קואורדינטה X	180,750
	קואורדינטה Y	576,650
1.5.2 תיאור מקום	שטח התכנית הממוקם ברח' נתן רוטנשטרייך 6, במגרש מס' 28א, באר-שבע.	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר-שבע
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	באר-שבע
	יישוב	באר-שבע
	שכונה	רמות
	רחוב	נתן רוטנשטרייך
	מספר בית	6

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38371	מוסדר	חלק מהגוש	12	28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38371	100213

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
1/199/03/5	שינוי כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/199/03/5 ממשיכות לחול.	4835	27/12/1999

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	29/01/2012	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	29/01/2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	29/01/2012	1	ל"ר	1:250	מנחה ומחייב 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 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(י)	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
			050-6247626	לי"ר	רמת, ב"ש, רמת, ב"ש	לי"ר	לי"ר	לי"ר	054677558	אורנה שושן	לי"ר	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

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	בעלים
	08-6264250	לי"ר	08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
		לי"ר	נחן רוסטשרייך, רמת, ב"ש	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	054677558	אורנה שושן	לי"ר	לי"ר	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	עורך ראשי
Victor.arc@gmail.com	08-6433048		08-6433048	עבדת 12, באר-שבע	לי"ר	לי"ר	26019	11035367	ויקטור רבינוביץ	לי"ר	לי"ר	לי"ר
Elka-ltd@zahav.net.il	08-9285860	לי"ר	08-6277027	רח' יהודה הנחתם 4, ב"ש	לי"ר	לי"ר	648	54379862	עמי אלקבץ	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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
ל"ר	ל"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**

העברת שטחי שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע, שינוי הוראות בדבר בינוי והסדרת קווי בניין למבנה מגורים בתא שטח A/א28 של מגרש מס' א28 ברח' נתן רוטנשטריך 6, רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף א62(א)(5) בנושאים הבאים:
- א.1. בניית מחסן נפרד מהבית במקום המחסן הבנוי כחלק מהבית.
 - א.2. סגירת חצר משק.
 - א.3. בניית סככת רכב בגודל של עד 21 מ"ר.
 - ב. שינוי בקו הבניין לפי סעיף א62(א)(4).
 - ג. העברת זכויות בנייה למטרת שרות בהיקף של 8.0 מ"ר מתחת לקרקע אל מעל הקרקע עבור המחסן לפי סעיף א62(א)(9).
- שאר הדירות נותרות ללא שינוי בהתאם לתכנית מאושרת מס' 1/199/03/5.
- במידה ושאר בעלי הדירות יהיו מעוניינים גם כן לבצע שינוי זה, עליהם להגיש תוכנית מפורטת בהתאם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.211
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	1,260	0	1,260		
	מס' יחיד	7	ללא שינוי	7		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לי"ר	N28	מגורים א'
		לי"ר	200	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

מצב מוצע			מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	
91	2,922	מגורים א'	91	2,924**	*אזור מגורים א'
9	289	דרך מאושרת	9	289	דרך מוצעת
100	3,211	סה"כ	100	3,211	סה"כ

* ייעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת.
 ** אי התאמת שטחים שבין מצב המאושר למצב המוצע נובעת מכך שחישוב שטח במצב המאושר נעשה לפי מדידה גרפית ובמצב מוצע לפי מדידה אוליטית.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים. תא שטח מס' A/א28 במגרש מס' א28.	
4.1.2	הוראות	
	כל ההוראות יהיו לפי התכנית התקפה 1/199/03/5 למעט:	
א.	בינוי	- תותר סגירת חצר המשק צמוד לבית ע"י בנית גג רעפים, סגירת פתח ע"י כנף דלת. השטח יחשב כשטח עיקרי. במסגרת זכויות הבנייה המותרות. - יותר שינוי קו בניין קדמי עבור מצללה.
ב.	מחסן	- תותר הקמת מחסן פלסטיק בנפרד מהבית בגבול האחורי של תא השטח. - גודל המחסן לא יעלה על 8 מ"ר. - גובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. - ניקוזו יהיה לתחומי המגרש. - מיקום המחסן ראה נספח בינוי.
ג.	מצללה	- תותר הקמת מצללה בחזית הקדמית של המבנה. - המצללה תבנה מחומרים המאושרים בתוכנית התקפה.
ד.	עיצוב אדריכלי	- התוספת הצמודה לבית תבנה מחומרים קשיחים. חומרי הגמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
א.	דרך מאושרת תא שטח מס' 200	
4.2.2	הוראות	
א.	כל ההוראות יהיו לפי התכנית התקפה מס' 1/199/03/5	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' מגורים א'	מס' תא שטח	שטח תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר										יעוד		
			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות				שטח תא שטח (מ"ר)			
								מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות	קדמי	צד-ימני			צד-שמאלי	אחורי
כמסומן בתשריט	1	2+ מבנה עליה לגג עד 25 מ"ר	10.00	50%	2.39	7	63.4%	1,855	342	-	253	1,260	2,922	A/28	מגורים

* שטח למטרת שירות כולל: חניה, ממ"ד, מחסן, מרתף.

8.0 מ"ר שהועברו ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע מיועדים למחסן עילי עבור תא שטח A/28

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

היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ובהתאם להוראות תכנית מס' 1/199/03/5.

6.2. חניה

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

6.3. חלוקה ורישום

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

6.4. הפקעות לצרכי ציבור

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. תשתית חשמל**הוראות בניי 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.

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

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.

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

מגיש התוכנית	שם: אורנה שושן	חתימה:	תאריך: 9/5/12
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
עורך התוכנית	שם: אדר' ויקטור רבינוביץ'	חתימה:	תאריך: 9.5.12
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
בעל עניין בקרע	שם: אורנה שושן	חתימה:	תאריך: 9/5/12
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
בעל עניין בקרע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: ל"ר