

6945 600

תכנית מס' 28/162/03/5

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
06.08.2012
נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 28/162/03/5

מגורים במגרש מס' 509, בתים מס' 95 ו 99,
שכ' רמות, באר שבע

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>25/08/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>[Signature]</u> יו"ר הוועדה המחוזית <u>25/08/12</u> תאריך</p>	

דברי הסבר לתכנית מס' 28/162/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 509 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא בשכ' רמות, רח' יוסף תקוע, באר שבע. במגרש קיימים 14 בתים חד-משפחתיים עם קיר משותף בעלי 2 קומות ועליית גג. התכנית המוצעת מתייחסת לבתים מס' 95 ו 99 בלבד ומאפשרת שינויים הבאים:

לבית מס' 95:

- תוספת בניה (סגירת מרפסת) בקומת קרקע בחזית דרום-מערבית.
- שינוי קו בניין.

לבית מס' 99:

- תוספת בניה (סגירת מרפסת) בקומת קרקע בחזית צפון-מערבית.
- שינוי קו בניין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התוכנית
מגורים במגרש מס' 509, בתים מס' 95 ו 99, שכ' רמות, באר שבע

מספר התוכנית 28/162/03/5

1.2 שטח התכנית 3.159 ד'

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 03.07.2012

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות ועדה מחוזית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 182780

קואורדינאטה Y 576260

1.5.2 תאור מקום שטח התכנית נמצא בשכ' רמות, ברח' יוסף תקוע, באר-שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

ישוב באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות

רחוב יוסף תקוע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38197	מוסדר	חלק מהגוש	4	33, 34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38197	38197

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר תא שטח
26/162/03/5, 15/162/03/5, 3/34/במ/5	509

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/34/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/34/במ/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4400	19/4/1996
15/162/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 15/162/03/5 ממשיכות לחול.		25/05/2006
77/102/02/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 77/102/02/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4503	16/03/1997
26/162/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 26/162/03/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 6250	14/06/2011

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	03.07.2012		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	03.07.2012	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	03.07.2012	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 ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-38197 חלקה-4			054-5424354		רח' יוסף תקוע 95, ב"ש				034044388	טרופטו עורדד	
			050-8664416		רח' יוסף תקוע 99, ב"ש				034032615	בדוסה צחי	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, ב"ש		ממ"ל					
		054-5424354		רח' יוסף תקוע 95, ב"ש				034044388	טרופטו עורדד		
		050-8664416		רח' יוסף תקוע 99, ב"ש				034032615	בדוסה צחי		חוכרים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה		אדריכל
b_evgeni2009@012.net.il	077-3202586	052-3261519	077-3010523	רח' הארון מסקין 78, ב"ש			1230	309557148	יבגני ברודסקי		מורדד מוסמד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 הקפי בנייה במגרש מגורים מס' 509 עבור בתים מס' 95 ו 99 רח' יוסף תקוע, שכ' רמות, באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת הקפי בנייה למטרות עיקריות במגרש מס' 509 עבור בתים 95 ו 99 ב- 24 מ"ר מ- 1574 מ"ר ל- 1598 מ"ר (תוספת 12 מ"ר עבור כל אחת מיחידות הדיור).
- הגדלת תכסית קרקע מרבית.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- שינוי קווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.159
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1598		24 +	1574	מ"ר	מגורים א'
	14		ללא שינוי	14	מס' יח"ד	

24 מ"ר שייכים לבתים מס' 95, 99 בלבד.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	509	מגורים א'
	לא רלוונטי	100	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	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
81.60	2578	81.60	2578
18.40	581	18.40	581
100.00	3159	100.00	3159

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
81.60	2578	81.60	2578
18.40	581	18.40	581
100.00	3159	100.00	3159

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> • לבתים קיימים חד-משפחתיים עם קיר משותף מס' 95 ו 99 במגרש מס' 509 תותר: לבית מס' 95: • סגירת מרפסת בקומת קרקע בחזית דרום-מערבית. לבית מס' 99: • סגירת מרפסת בקומת קרקע בחזית צפון מערבית. <p style="text-align: center;">המקום והגודל התוספות מסומנים בנספח בינוי.</p>
ב.	<ul style="list-style-type: none"> • חומר גמר של תוספות – זכוכית או כל חומר עמיד בהתאם לבתים הקיימים. • גג בתוספות יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2	דרכים
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מספר תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (% מ"ר)		שטחי מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קדמי							מתחת לקובעת לכניסה	מתחת מפלס לכניסה	שטחי מפלס לכניסה הקובעת	שטחי מפלס לכניסה הקובעת			
			1	2	10.11	לא רלוונטי	14	1174	93.01	2398	-	-	800	1598 ⁽¹⁾	2578	509	מגורים א'
				עליות גג													

⁽¹⁾ תוספת לשטח עיקרי 24 מ"ר - עבור סגירת מרפסות בקומת קרקע לבתים מס' 95 ו 99 (12 מ"ר לכל אחת מיח"ד).

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

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבתחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- ב.1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב.1.1. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב.2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"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 מתברת החשמל - מתוז 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.


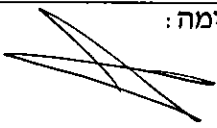
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

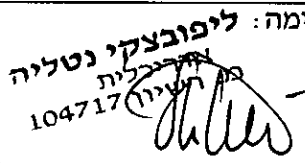
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.


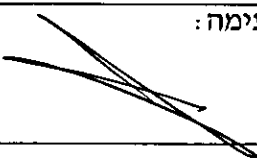
8. חתימות

שם:	טריפטו עודד	חתימה:		תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 034044388			
שם:	בדוסה צחי	חתימה:		תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 034032615			

מגישי
התוכנית

שם:	ליפובצקי נטליה	חתימה:		תאריך:
תאגיד:	מספר זהות: 312988298			

עורך
התוכנית

שם:	מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך:	בעל
תאגיד:	מספר תאגיד:				
שם:	טריפטו עודד	חתימה:		תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:	מספר זהות: 034044388				
שם:	בדוסה צחי	חתימה:		תאריך:	
תאגיד:	מספר זהות: 034032615				

חוכרים

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

לפי תכנית מס' 26/162/03/5:

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה לקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (1% מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	צדדי-שמאלי									מתחת לכניסה לקובעת	מתחת מכלל לכניסה לקובעת			
מסומן בתשריט			1	2 +	10.11	לא רלוונטי	14	1174	92.09	2374	-	800	2578	509	מגורים א'

^(א) תוספת לשטח עיקרי 74 מ"ר - עבור סגירת מרפסות בקומת קרקע ושככות רעפים בקומה א' לבתים מס' 89, 91, 113;
 לבית מס' 89-30 מ"ר;
 לבית מס' 91-32 מ"ר;
 לבית מס' 113-12 מ"ר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך