

6952 (2006)

תכנית מס' 5/מק/2529

התוכנית מח' תכנון

09-03-2012

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 5/מק/2529

מגורים במגרש מס' 88, רח' יעקב חזן 13,
שכ' רמות, באר שבע

דרום

מחוז

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לפי סעיפים 62א (א) ו (4) ו (5)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>2529/מ/5</p> <p>13106.12 52399</p> <p><i>(Handwritten signature)</i></p> <p>חוביק דיני ראש המועצה באר-שבע</p>	

דברי הסבר לתכנית מס' 5/מק/2529

תכנית זו כוללת מגרש מס' 88 המיועד לאזור מגורים א' ברח' יעקב חזן 13, שכ' רמות, באר שבע.
במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי בן קומה אחת מעל לכניסה הקובעת וקומת עמודים מתחת לכניסה הקובעת. התכנית המוצעת מאפשרת סגירת קומת העמודים, ומסדירה קווי בניין בהתאם לבניה הקיימת בפועל כולל בריכה בפינת המגרש הדרום-מזרחית.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62 א (א) (4) ו (5) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 88, רח' יעקב חזן 13, שכ' רמות, באר שבע	שם התוכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
2529/מק/5	מספר התוכנית		
0.850 ד'		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה		
23.02.12	תאריך עדכון		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים		
62א (א) ו (4) ו (5)			
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

באר שבע 182835 576035	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
שטח התכנית נמצא בשכ' רמות, ברח' יעקב חזן 13, באר שבע.		תאור מקום	1.5.2
באר שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
רמות	שכונה		
יעקב חזן	רחוב		
13	מס' בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38198	מוסדר	חלק	96	131, 132, 133

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38138	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
3/34/במ/5	88

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 וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/34/במ/5 ממשיכות לחול.	4400	19/4/1996

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	23.02.12		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	23.02.12	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		0505513116		רח' יעקב חוץ 13, שכ' רמות, ב"ש				32144586	אברהם יצחק		

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	כלים	חוכר
	08-6264250		086264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל					
		0505513116		רח' יעקב חוץ 13, שכ' רמות, ב"ש			32144586	אברהם יצחק			

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	מודד
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל	אדריכל	
Medidot_negev@walla.co.il	08-6441170	0545237655	08-6441170	רח' סנהדרין 98/37, ב"ש			1100	311642979	בובליק גיאנה	מודד מוסמך		מודד

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**

סגירת קומת עמודים ושינויים בקווי בניין במגרש מס' 88, שכי' רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בדבר בינוי לצורך סגירת קומת עמודים (למטרת איחסון במקום איחסון במרתף, שלא נבנה) לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקווי הבניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.850
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	234		ללא שינוי	234	%	מגורים א'
	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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לא רלוונטי	88		מגורים א'
	לא רלוונטי	101		דרך משולבת
	לא רלוונטי	100		דרך

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
61.3	521	61.3	519
14.8	126	14.8	126
23.9	203	23.9	203
100.0	848	100.0	848

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
61.3	521	61.3	519
14.8	126	14.8	126
23.9	203	23.9	203
100.0	848	100.0	848

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
		כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/3/34.
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> • תותר סגירת קומת עמודים. • קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט.
ב.	עיצוב אדריכלי	גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו.
ג.	הוראות לבריכת שחיה	<ul style="list-style-type: none"> • הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. • בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. • מי הבריכה יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. • תותר בניית בריכת שחיה בחזית האחורית של המגרש. קוי בנין עבודה לפי המסומן בתשריט. ביצוע הבריכה יהיה בתיאום עם בעל הזכויות במגרש הגובל באופן שיובטח שלא תהיה נזילת מים לכיוונו.

4.2	דרכים	
4.2.1	שימושים	
		כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/3/34.
4.2.2	הוראות	
		כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/במ/3/34.
4.3	דרך משולבת	
4.3.1	שימושים	
		מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.
4.3.2	הוראות	
		בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא. תותר העברת תשתיות עירוניות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א'	שטח מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% או מ"ר)			מספר יח"ד	מספר צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	יעוד
			מגרת	מגרת	מגרת				מגרת	מגרת					
מגורים א'	88	521	61 ⁽¹⁾ מ"ר	21% ⁽²⁾	66% + 61 מ"ר	1	לא רלוונטי	10	+2 עליית גג	1					

⁽¹⁾ שטח שירות מעל לכניסה הקובעת: ממ"ד (9 מ"ר נטו), חניה (15 מ"ר), מחסן כחלק מהבית (עד 8 מ"ר).

⁽²⁾ שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: קומת עמודים סגורה.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית מס' 5/במ/3/34 :

מגורים א'	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' יח'	שטחי בניה מרבי (% או מ"ר)		מספר קומות מרבי	מספר קומות מרבי	קווי בנין	אזור
				מס' יח'	מס' יח'				
מגורים א'	88	521	1	61 מ"ר	21%	30% + 61 מ"ר	2+ מרתף+עלית גג	כמסומן בתשריט	מגורים א'

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

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהאמם לתכנית מס' 5/במ/3/34.
- 6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 1. תנאי לעניין חיזוק מבנה קיים מפני רעידת אדמה עפ"י הנוסח כדלקמן:
 1.1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 1.2. 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו 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 ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 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**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התכנית
אברהם יצחק	איצ'ק אברון	27.02.12	
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר זהות:	
		32144586	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התכנית
ליפובצקי נטליה	ליפובצקי נטליה אודרסקי מ. אודרסקי 104717	4.03.12	
תאגיד:		מספר זהות:	
		312988298	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעלים	בעלי עניין בקרקע
<p>גין לבו התגרות על ידיהם, כתנאי שזו תהיו מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום החתימה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוסעה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כי על זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה ופסי כל דין.</p> <p>למען הסר ספק ברצוננו בזה כי אם נעשה או ייעשה עי ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל, חתימת, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש זכותו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל יבנו אחרת השומרת לנו סמך מסכב כאמור ועפ"י כל יין אכן חתימתנו ניתנת, אם ורק מנקודה מבט הכנונית. מינחל מקרקעי ישראל מהווה חדרום</p> <p>אריד... 5/2/12 הרשמי מ. אודרסקי</p>				
תאגיד:		מספר תאגיד:		
מנהל מקרקעי ישראל				
שם:	חתימה:	תאריך:	חוכר	
אברהם יצחק	איצ'ק אברון	27.02.12		
תאגיד:		מספר זהות:		
		32144586		