

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס' 9/202/03/5

מגורים במגרש מס' 5075 רח' נתן ילין מור 8, שכ' רמות, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז דרום
04.02.2013
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג התכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____ 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>תאריך: 8/4/13 י"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתכנית מס' 9/202/03/5

תוכנית זו כוללת מגרש (תא שטח) מס' 5075 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' נתן ילין מור 8, שכ' רמות, ב"ש.

התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- הגדלת זכויות בנייה מירביים עבור הוספת בנייה בקומה א'.
- הקמת מחסן נפרד מהבית.
- הקמת מדרגות חיצוניות פתוחות.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת.
- קביעת קווי בניין למחסן נפרד מהבית, לקורות בטון עם תמיכה ומדרגות חיצוניות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מגורים במגרש מס' 5075 רח' נתן ילין מור 8, שכי רמות, באר שבע
		מספר התוכנית	9/202/03/5
1.2	שטח התכנית		0.498 ד'י
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	31.01.2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	כן ועדה מחוזית
		סוג איחוד וחלוקה	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא 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	183135
		קואורדינאטה Y	575970
1.5.2	תיאור מקום		שטח התכנית נמצא ברח' נתן ילין מור 8, שכי רמות, באר-שבע.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר-שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	נפה ישוב שכונה רחוב מספר בית	באר-שבע באר-שבע רמות נתן ילין מור 8

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38247	מוסדר	חלק מהגוש	60	146

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38247	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
202/03/5	5075

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
202/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 202/03/5 ממשיכות לחול.	4668	4/8/1998

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	31.01.2013		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	31.01.2013	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 התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
	חודד שמעון	58827676		רשות מקומית		מס' תאגיד	רח' נתן ילין מור 8, שכ' רמות, ב"ש		050-2081100			גוש-38247 חלקה-130

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	חוכר
				ממ"י			רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250		
	חודד שמעון	58827676					רח' נתן ילין מור 8, שכ' רמות, ב"ש		050-2081100			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	אדריכל
אדריכל	לפובצקי נטליה	312988298	104717				שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il	
מודד מוסמך	בובליק גיאנה	311642979	1110	גב מדידות			רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot@walla.co.il	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם שטח בניה עד 100%.

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 אחוזי בנייה, הגדלת תכסית ושינוי קווי בניין במגרש מגורים (תא שטח) מס' 5075 ברח' נתן ילין מור 8, שכ' רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות הבנייה למטרה עיקרית מ-164 מ"ר ל-267 מ"ר (עד 65%).
- הגדלת זכויות בנייה למטרת שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת מ-21 מ"ר ל-40 מ"ר (מחסן 8 מ"ר, חנייה מקורה 20 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר).
- ביטול זכויות בנייה לעליית גג.
- הגדלת תכסית קרקע מרבית מ-45% ל-49%.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת.
- קביעת קווי בניין למחסן נפרד מהבית, קורות בטון עם תמיכה ומדרגות חיצוניות.
- קביעת הוראות לבניית מחסן נפרד מהבית, קורות בטון עם תמיכה המהוות חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה של הבית ומדרגות חיצוניות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.498
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	267		103+	164	מ"ר	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	5075	מגורים א'
	לא רלוונטי	100	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש 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
82.53	411	82.53	411
17.47	87	17.47	87
100.00	498	100.00	498



(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	באזור זה יותר יעוד חלק ממבנה המגורים למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי, הגר באותו בניין.
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת בית מגורים בודד חד משפחתי (בנה ביתך) בן 2 קומות ומרתף. • תותר הקמת מדרגות חיצוניות בתחום קווי בנין בתנאי קיום מדרגות פנימיות המקשרות בין כל הקומות בתוך הבית. • תותר הקמת מחסן נפרד מהבית בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין אחורי עבור מחסן – 0.0 מ'. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. • תותר לפיתוח 2 מקומות חניה אחד אחרי שני, כאשר החניה הקדמית תקורה בסככה בגודל עד 20.0 מ"ר ללא קירות ודלתות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. חניה שנייה תהיה לא מקורה. • תותר בניית קורות בטון עם תמיכה המהוות חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של הבית. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין שניתנו עבור עמודים וקורות בטון.
ב.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> • גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם. • גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

4.2	זרכים
4.2.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת						מעל	שטחי בניה	עיקרי				שרות
			1	2	10.0	לא רלוונטי	1	49	92.2	379	62 ²	40 ³	267	411	5075	מגורים א'

¹ שטח שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת כולל: מחסן (עד 8 מ"ר), חנייה מקורה (עד 20 מ"ר), ממיד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו).

² שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל מרתף.

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

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 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 עפ"י תקן 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז 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

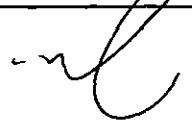
7.1 שלבי ביצוע

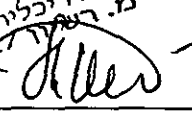
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי


7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 3.02.13	חתימה: 	שם: חדד שמעון	מגיש התוכנית
מספר זהות: 58827676	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 3.02.13	חתימה:  ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשמי 104727	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 3.02.13	חתימה: 	שם: חדד שמעון	חוכר	
מספר זהות: 58827676	תאגיד/שם רשות מקומית:			