

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

11.02.2013

נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/203/03/5

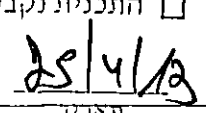
שם תוכנית: מגורים במגרש 121A ברח' בר הלל יהושע 6 רמות- באר שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לחקיקה ביום:  לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר  יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 121/A ברח' בר הלל 6, רמות בבאר שבע, המיועד לאזור מגורים א'.
התכנית מאפשרת את השינויים המאים :
הגדלת זכויות בנייה,
שינוי בדבר בינוי סטנדרטי
הגדלת תכסית מירבית
שינוי קו בניין אחורי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית
מגורים במגרש 121A ברח' בר הלל יהושע 6
רמות – באר שבע

מספר התוכנית 6/203/03/5

1.2 שטח התוכנית 0.271 דונם

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 10/02/2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

• היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 181400

קואורדינטה Y 575400

1.5.2 תיאור מקום מגרש 121A, מגורים א' בשכונה רמות

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית באר שבע

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

יישוב באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה רמות

רחוב בר הלל יהושע

מספר בית 6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38160	מוסדר	חלק מהגוש	114	198

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7/6/במ/5 - 1/6/במ/5	121A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/6/במ/5	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק מה שמפורט בה. שאר הוראות של התכניות התקפות ממשיכות לחול	3958	31/12/1991
7/6/במ/5	שינוי וכפיפות		4241	21/8/1994

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	10	ל"ר	10/02/2013	יהודה ליכט	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250	ל"ר	1	10/02/2013	יהודה ליכט	ועדה מחוזית	
נספח בינוי: מנחה ומחייב בעניין מיקום התוספת ביחס לבינוי הקיים								
		1: 250	ל"ר	1	10/02/2013	יהודה ליכט	ועדה מחוזית	

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**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
ל"ר	גור אורנה	24939050	ל"ר	ל"ר	ל"ר	בר הלל יהושע 6 ב"ש	08-6486106				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל"ר	ל"ר	ל"ר	מינהל מקרקעי ישראל	ל"ר	התקווה 4 ב"ש	08-6264333		08-6264250	
ל"ר	גור אורנה	24939050	ל"ר	ל"ר	בר הלל יהושע 6 ב"ש	08-6486106			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	אדריכל	יהודה ליכט	64404775	38691	ל"ר	צפת 2/24 ב"ש	08-64 34288	0544-563900	077-7501215	lichtarc@bezeq-int.net
מודד	מודד	יבגני ברודסקי	309557148	1230		אהרון מסקין 78 ב"ש		052-3261519	077-3202586	B_evgeni2009@012.net.il

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'	שטח בניה עד 100%

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**

שינויים בדבר זכויות בניה והנחיות בינוי במגרש מגורים 121A ברח' בר הלל 6, שכונה רמות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 130 מ"ר ל- 157 מ"ר
2. שינוי בינוי סטנדרטי
3. קביעת תכנית מרבית 121 מ"ר.
4. שינוי קווי בניין
5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.271
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	130	+ 27	157		
	מס' יחיד	1	0	1		

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	121A	ל"ר
דרך משולבת	1	ל"ר

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	202	74.81	מגורים א'	202	74.81
דרך משולבת	69	25.19	דרך משולבת	69	25.19
סה"כ	271	100	סה"כ	271	100

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים צמודי קרקע בני קומה אחת או שתיים בלבד
4.1.2	הוראות
א.	במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי בן 2 קומות, כאשר בקומה העליונה הוקמה התוספת. תותר תוספת בנייה של כ- 27 מ"ר בקומה א', תוך שינוי בינוי סטנדרטי
ב.	תותר הקטנת קו בניין אחורי לפי המצב הקיים בשטח, ומסומן בתשריט
ג.	איצוב אדריכלי: גימור התוספת יהיה מתואם לבית הקיים, כולל הגג, ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של התוספת, טיח או כל חומר אחר או שילוב ביניהם. מחסן: מיקום המחסן יהיה בחצר האחורי בקו בניין אחורי וצידי בקיר המשותף, 0.0 חומר הגמר יהיה בהתאם להוראות התכנית למחסנים שמספרה 5/במ/6/6 אשר קובעת שמחסן הפונה לשטח ציבורי יבנה מחומרים קשיחים

4.2	שם ייעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	מיועד לשימוש הולכי רגל וכלי רכב השייכים לדיירים ומבקריהם. תכנון הרחוב יתן פטרון לבטחון הולכי רגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחיה.
4.2.2	הוראות
א.	הדרכים תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה עליהן יהיה אבן שפה מונמכת.
ב.	הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית מרבית מ"ר	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	121A	202	157	21 *			178	1	לי"ר	121	8.5	2		כמסומן בתשריט			

* 6 מ"ר מחסן, 15 מ"ר חניה מקורה עם בנייה קלה

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

היתר הבניה תינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאי קבלת אישור של מהנדס כי המבנה עומד בתקן 413 בהתאם לתמ"א 38.

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק 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 ישראלי ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות 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 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).

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

6.5 הנחיות כלליות לתשתית**6.5.1 חשמל**

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח

רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל

מרחק מחיל חיצוני	מרחק מציר הקו	סוג קו החשמל
3 מ'	3.50 מ'	קו חשמל מתח נמוך
5 מ'	6.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
	20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
	35.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

6.5.2 מים וביוב

ביוב, ניקוז והספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתאקן ע"י הבונה, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב לי"ר	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מייד לאחר אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: גור אורנה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: יהודה ליכט	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	יהודה ליכט אדריכל רישיון מס' 38691	מספר תאגיד:

בעל עניין בקרע	שם: בעל הקרקע	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מראקעי ישראל		מספר תאגיד:
	שם: גור אורנה	חתימה:	תאריך:
	חוכר		