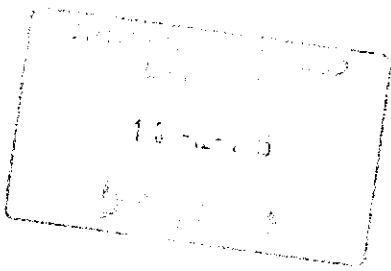


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11/215/03/5

מגורים במגרש מס' 65
רח' אלברט מנדלר 8, שכ' רמות ד', ב"ש



מחוז	דרום
סוג התכנית	מרחב תכנון מקומי
	באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 11/215/03/5

תכנית זו כוללת תא שטח (מגרש) מס' 65, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' אלברט מנדלר 8, שכי' רמות ד', באר-שבע. במגרש מותר לבנות יחידת דיור צמודת קרקע בת שתי קומות ומרתף.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- ניצול של כל הזכויות העל-קרקעיות בקומה אחת;
- הגדלת שטחי שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת;
- הגדלת שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור מרתף;
- שינויים בגובה ועצוב גדר הפונה לרחוב (שינוי חזית אופינית ופרטי גידור של נספח פיתוח לתכנית 5/במ/185);
- בניית קורות בטון עם תמיכה בחזיתות קידמית וצדדית (צפון-מזרחית), המהווים חלק בלתי נפרד מהקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של הבית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 65 רח' אלברט מנדלר 8, שכ' רמות ד', ב"ש	שם התוכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
11/215/03/5	מספר התוכנית	
0.737 ד'		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
11.11.2015	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
לא		

1.5 מקום התכנית

באר-שבע	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
182020	קואורדינאטה X		
575250	קואורדינאטה Y		
שטח התכנית נמצא בשכ' רמות ד', רח' אלברט מנדלר 8, ב"ש		תאור מקום	1.5.2
באר שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	ישוב	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4
רמות ד'	שכונה		
אלברט מנדלר	רחוב		
8	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38063	מוסדר	חלק מהגוש	-	6

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38063	38349

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
2093/מק/5	65

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
185/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 185/במ/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 4505	20.03.1997
2093/מק/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2093/מק/5 ממשיכות לחול.	י.פ. 5052	07.02.2002

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	11.11.2015		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	11.11.2015	1		1: 250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	11.11.2015	1		1: 250	מנחה	נספח פיתוח

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	אוזן יהודית	65021107			רח' אלברט מנדלר 8, בשכ' רמות ד', ב"ש		052-2623523			גוש-38349 חלקה-23

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	
בעלים			ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250		
חוכר	אוזן יהודית	65021107			רח' אלברט מנדלר 8, בשכ' רמות ד', ב"ש		052-2623523			

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
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	086235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	311642979	1110	נגב מדידות	513415620	רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot @ walla.co.il

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
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**

שינויים בזכויות בניה בתא שטח (מגרש) מס' 65 המיועד לאזור מגורים א' וממוקם ברח' אלברט מנדלר 8, שכ' רמות ד', באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטחי בניה למטרות שרות מתחת לקרקע מ- 60 מ"ר ל- 130 מ"ר (ממ"ד 9 מ"ר, מרתף 121 מ"ר).
- הגדלת שטחי בניה למטרות שרות מעל הקרקע מ- 37 מ"ר ל- 38 מ"ר (חניה מקורה 30 מ"ר, מחסן 8 מ"ר).
- הגדלת תכסית מירבית מ- 237 מ"ר ל- 288 מ"ר.
- שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי כולל הנחיות להקמת מחסן נפרד מהבית, שינוי הנחיות לצורה וחיפוי גגות, שינויים בגובה ועצוב גדר הפונה לרחוב.
- שינוי קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.738
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		250	ללא שינוי	250	מ"ר	מגורים א'
		1	ללא שינוי	1	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	65	מגורים א'
		לא רלוונטי	100	דרך משולבת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
85.07	627	מגורים א'		85.09	628	אזור מגורים א' (*)
14.93	110	דרך משולבת		14.91	110	דרך משולבת
100.00	737	סה"כ		100.00	738	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.
הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובע מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
מגורים	
4.1.2 הוראות	
א.	<ul style="list-style-type: none"> • במגרש (תא שטח מס' 65) תותר בניית יחידת דיור צמודת קרקע בת קומה אחת ומרתף. • תותר הגדלת שטח מרתף בתחום קוי הבניין של הבית לא כולל קווי הבניין שניתנים עבור קורות הבטון. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. • תותר הקמת ממ"ד מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גובה ממ"ד יקבע עפ"י דרישות החוק. • תותר הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש (תא שטח מס' 65). • תותר בניית סככה מעל החניות בגודל 30.0 מ"ר ללא קירות. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש (תא שטח מס' 65). • גג יהיה גג בטון שטוח או רעפים, או שילוב ביניהם. • יותר שינוי בקו בניין בחזית אחורית. • יותר שינוי מיקום כניסה למגרש לפי מסומן בנספח פיתוח. • שינוי קווי בניין בחזיתות קדמית - 3.60 מ' וצדדית (צפון-מזרחית) - 1.80 מ' של המגרש מיועד רק להקמת קורות בטון עם תמיכה בגמר תואם לחומרי המבנה העיקרי ומהווה חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של המבנה.
ב.	<ul style="list-style-type: none"> • מתקנים הנדסיים בגג יוסתרו י"פ שביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. • צורת מסגרות בגדר לפי בחירת המזמין ותהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.2 דרך משולבת	
4.2.1 שימושים	
דרך משולבת	
4.2.2 הוראות	
מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מס' יח"ד	תכנית (מ"ר) משטח תא (שטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל למפלס הקובעת	מטה למפלס הקובעת					מתחת למפלס הקובעת	מעל למפלס הקובעת	מטה למפלס הקובעת	קדמי	אחורי
מגורים א'	65	627	250	38 ⁽¹⁾	1	288	לא רלוונטי	5.40	1	1	כמסומן בתשריט		

⁽¹⁾ שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל: חניה (30.0 מ"ר) ומחסן (עד 8 מ"ר).

⁽²⁾ שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת כולל: ממ"ד (עד 9 מ"ר) ומרתף.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר (מזערי)	מס' יח"ד מרבי במגרש	היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר				מס' יח"ד במ"ר	גובה מירבי	תכנית מירבית במ"ר **				
				למטרות עיקריות		למטרות שרות								
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע							
מגורים א' חד-משפחתי בודד	65	600	1	250	-	37 *	60	347	5	5	3	2 + מרתף	10.5	237

* שטחי השירות העל-קרקעיים מיועדים למרחב מוגן ולחניה מקורה.

** תכנית – השלכת האופקית של השטח המקורה, כוללת חניה מקורה, אך לא כוללת פטיו ופרגולה.

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

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

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 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 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 הוועדה 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: 8/12/15	חתימה: <i>Youdit</i>	שם: אוזן יהודית	מגיש התוכנית
מספר זהות: 65021101	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 8.12.15	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית ת.ד. 104717	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר הזות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 8/12/15	חתימה: <i>Youdit</i>	שם: אוזן יהודית	חוכר
מספר זהות: 65021107	תאגיד:		