

6007504

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

עיריית באר-שבע
אגף ההנדסה מח' תכנון

21-07-2013

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2599

מגורים במגרש מס' 5081
ברח' שייב אלדד 9, שכ' רמות, באר שבע

דרום

מחוז

באר שבע

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לפי סעיף: 62 א (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית מס' ...

תכנית זו כוללת מגרש מס' 5081, המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' שייב אלדד 9, שכ' רמות, באר-שבע.

התכנית המוצעת מאפשרת שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף: 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתמגורים במגרש מס' 5081, ברח' שייב אלדד 9,
שכ' רמות, באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

2599/מק/5

מספר התוכנית

0.465 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

07.07.2013

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית

62 א (א) (4)

לפי סעיפים

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדי**1.5 מקום התכנית**

באר-שבע

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

183115

קואורדינאטה X

575920

קואורדינאטה Y

מקום התכנית ברח' שייב אלדד 9, שכ' רמות,
באר שבע

1.5.2 תאור מקום

באר שבע

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

באר שבע

ישוב

1.5.4 כתובת שבה חלה
התכנית

רמות

שכונה

שייב אלדד

רחוב

9

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38247	מוסדר	חלק מהגוש	62	130

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 מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
202/03/5	5081

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
202/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 202/03/5 ממשיכות לחול.	4668	04.08.1998

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	07.07.2013		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	07.07.2013	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 מגישי התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	אבוטבול דוד	064224371			רח' שייב אלדד 9, שכי רמות, באר שבע		050-8184835			גוש-38247

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	
בעל			ממי		רח' שמאי 6, ת.ד. 2600, ירושלים 94631	02-6208300		02-6208427		
חוכרים	אבוטבול דוד	064224371			רח' שייב אלדד 9, שכי רמות, באר שבע		050-8184835			

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			שדי רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מחיד	בובליק גיאנה	311642979	1110	נגב מדידות		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**

שינוי קווי בניין במגרש מגורים (תא שטח) מס' 5081, ברח' שייב אלדד 9, שכ' רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.465
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	160		ללא שינוי	160	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	
				תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי		5081	מגורים א'
		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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
71.61	333	מגורים א'		71.61	333	אזור מגורים א' (*)
28.39	132	דרך מאושרת		28.39	132	דרך מוצעת
100.00	465	סה"כ		100.00	465	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים לפי תכנית מסי 5/03/202.
4.1.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> • כל ההוראות בהתאם לתכנית מסי 5/03/202. • קווי בניין יהיו כפי שמצויין בתשריט.

4.2	דרך
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים לפי תכנית מסי 5/03/202.
4.2.2	הוראות
	כל ההוראות לפי תכנית מסי 5/03/202.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
עפ"י תשריט				1	2 + מבנה עליה לגג עד 25 מ"ר	9.0	לא רלוונטי	1	45%	72.1%	240	60	-	20	160	333	5081	מגורים א' ⁽¹⁾

⁽¹⁾ נתונים נלקחו מתכנית מס' 202/03/5.

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 בהתאם לתכנית מס' 202/03/5.
- 6.1.2 א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א.1 הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- א.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).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע 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 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

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:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
17/7/13		אבוטבול דוד	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
064224371			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
8.07.13	ליפובצקי נטליה אתר יבולת מ. השקיעו 10471 	ליפובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעלים	בעלי עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד:	תאריך:			
	17/7/13			
מספר זהות:	חתימה:	שם:	חוכר	
064224371		אבוטבול דוד		
	תאגיד/שם רשות מקומית:			