

דברי הסבר לתכנית מס' 12/202/03/5

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 5050 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' דוכיפת 4, בשכ' רמות, באר שבע.

התכנית המוצעת מאפשרת לבית דו-קומתי קיים שינויים הבאים:

- הוספת בנייה בקומה א'.
- בניית מחסן נפרד מהבית בגבול צדדי (דרום-מערבי) של המגרש.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבניה הקיימת.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 5050, רח' דוכיפת 4, שכ' רמות,
באר שבע

**1.1 שם התכנית
ומספר התכנית**

מספר התכנית 12/202/03/5

0.511 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

1

מספר מהדורה

01.07.2013

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית
היתרים או הרשאות

ועדה מחוזית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

באר שבע
183161
576173

מרחב תכנון מקומי
קואורדינאטה X
קואורדינאטה Y

1.5.1 נתונים כלליים

שטח התכנית נמצא ברח' דוכיפת 4, 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

דוכיפת

רחוב

4

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38246	מוסדר	חלק מהגוש	17	76

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38246	6

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
202/03/5	5050

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	4.08.1998
155/102/02/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 155/102/02/5 ממשיכות לחול.	6193	26.01.2011

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	01.07.2013		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	01.07.2013	1		1: 250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	01.07.2013	1		1: 250	מנחה	נספח בינוי

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	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	פורמן מוסיטה	306032905				רח' דוכיפת 4, באר שבע	08-6482868	054-4310361			גוש 38246 חלקה 76

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	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	פורמן מוסיטה	306032905				רח' דוכיפת 4, באר שבע	08-6482868	054-4310361		

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	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מוסמך וסאם מיעארי	33925744	1090			שדי רגר 28, בנין רסקו חד' 36, ב"ש	08-6652088	054-4679050	08-6652099	H_negev@netvision.net.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**

הוספת בניה ומחסן נפרד מהבית במגרש (תא שטח) מס' 5050 המיועד למגורים א', רח' דוכיפת 4, שכ' רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ- 174 מ"ר (40%) ל- 230 מ"ר (52.9%), כולל העברת שטח המחסן בתוך הבית לשטחים עיקריים.
- 2.2.2 הגדלת זכויות בנייה למטרת שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- 23 מ"ר ל- 50 מ"ר (מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, חניה מקורה 30 מ"ר).
- 2.2.3 הפיכת פרגולה מבטון לגגון.
- 2.2.4 קביעת הוראות להקמת מחסן נפרד מהבית.
- 2.2.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בנין לבריכת שחיה ולמחסן נפרד מהבית.
- 2.2.6 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.7 קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – זונם	0.511
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	230		+56	174	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		5050	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
85.1	435	מגורים א'	85.1	435	אזור מגורים א' (*)	
14.9	76	דרך מאושרת	14.9	76	דרך קיימת או מאושרת	
100.0	511	סה"כ	100.0	511	סה"כ	

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p>א. לבית קיים דו-קומתי תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הוספת חדר בקומה א' על ידי חלוקת חלל דו-קומתי. • בניית מבנה עליה לגג בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. שטחה יחשב כשטח עיקרי. • הקמת מחסן נפרד מהבית בגבול צדדי (דרום-מערבי) של המגרש, בשטח מרבי של 8 מ"ר. גובה פנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ' ו-2.50 מ' חיצוני. לא יותר ניקוז הגג לכיוון המגרשים השכנים. • תותר בניית סככה או מוסך ביתי לשתי מקומות חנייה בחזית הקדמית של המגרש בגודל 30 מ"ר (3.0 X 10.0 מ'). גובה נטו של הסככה – מוסך ביתי לא יעלה על 2.20 מ'. מיקום יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. • תותר להפוך פרגולה מבטון בחזית צפון-מזרחית של הבית לגגון. שטח הגגון ייכלל בשטחים העיקריים. • תותר בניית בריכת שחיה בחזית האחורית של המגרש. קווי בנין עבודה יהיו 1.00 מ' צדדי ואחורי. ביצוע הבריכה יהיה בתיאום עם בעלי הזכויות במגרשים הגובלים באופן שיובטח שלא תהיה נזילת מים לכיוונם. 	<p>הוראות בינוי</p>
<ul style="list-style-type: none"> • חומרי גמר של תוספות בנייה יהיו זהים לחומרי גמר של מבנה הקיים. • המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי ובאישור מהנדס העיר. • גג יהיה גג רעפים בשילוב עם בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 	<p>ב. עיצוב אדריכלי</p>
<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. 	<p>ג. הוראות לבריכת שחיה</p>

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
צידי- שמאלי	צידי- ימני	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט				1	2 + עליית גג	8.2 – ל 2 קומות 10 – לעליית גג	לא רלוונטי	1	45	79.31	345	65	-	50 ⁽²⁾	230 ⁽¹⁾	435	5050	מגורים א'

⁽¹⁾ שטח עיקרי כולל: הוספת חדר בקומה א', עליית גג בגודל עד 25 מ"ר, העברת שטח המחסן בתוך הבית לשטח עיקרי, גגון עד 7 מ"ר.

⁽²⁾ שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), חניה מקורה 30 מ"ר.

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 א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. א. 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.
2. א. 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).
3. א. חיזוק מבנים המיועדים לשימור:
- במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא ייפגעו ערכי השימור של המבנים.
- 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 עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

- 6.4.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- 6.4.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- 6.4.3 מרחק מעץ לשימור לבניה קשיחה יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ההגבלה לא חלה על בניה קלה (אוהל).

6.5 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר דימונה. 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:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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.

6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.8 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

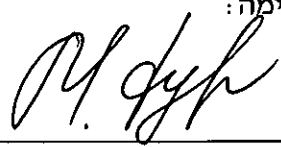
7.1 שלבי ביצוע

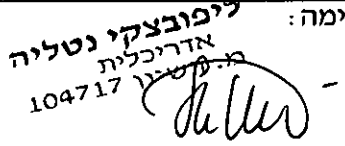
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 11.07.13	חתימה: 	שם: פורמן מוסיטה	מגיש התכנית
מספר זהות: 306032905	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 01.07.13	חתימה: 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 11.07.13	חתימה: 	שם: פורמן מוסיטה	חוכרים	
מספר זהות: 306032905	תאגיד:			