

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 67 הנמצא ברח' אלברט מנדלר 4, רמות, באר שבע.
על המגרש מתוכנן מבנה מגורים בן שתי קומות + מרתף בשלבי בנייה.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- הגדלת זכויות בניה ע"י תוספת בנייה עם הגדלת מרתף.
- קביעת קווי בנין עבור בריכה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש 67 ברח' אלברט מנדלר 4, רמות,
באר שבע

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

13/215/03/5

מספר התוכנית

0.546 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

03.06.2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר-שבע

קואורדינטה X 181,980
קואורדינטה Y 575,215

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית ממוקם במגרש מס' 67, ברח' אלברט מנדלר 4, רמות

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית באר-שבע רשות מקומית חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה באר-שבע יישוב באר-שבע שכונה רמות אלברט מנדלר מספר בית 4

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20/02/1997	4504	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 185/במ/5 ממשיכות לחול.	שינוי כפיפות	185/במ/5
04/02/2001	4597	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2085/מק/5 ממשיכות לחול.	שינוי כפיפות	2085/מק/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	03.06.2013	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אדרי ויקטור רבינוביץ	03.06.2013	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-3060543		אלברט מנדלר 4, בייש	לי"ר	לי"ר	לי"ר	057371296		לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		08-6264250	לי"ר	08-6264333	רחו התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, בייש.	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
			054-3060543		אלברט מנדלר 4, בייש	לי"ר	לי"ר	057371296	לי"ר	לי"ר	חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Victor.arc@gmail.com		1538-6433048	052-2765135	08-6433048	עבדת 12 באר-שבע	לי"ר	לי"ר	11035367	ויקטור רבינוביץ	אדריכל	עורך ראשי
Negev_medidot@walla.com		08-6441170		08-6441170	סנהדרין 98/37 בייש	לי"ר	לי"ר	611642979	בובליק גיאנה) לאה	מודד מוסמך	מודד

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
לי"ר	לי"ר

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**

הגדלת זכויות בניה למבנה מגורים במגרש מסי 67 ברח' אלברט מנדלר 4, רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת זכויות בניה למטרת שירות מתחת לקרקע מ- 60 מ"ר ל- 167 מ"ר.
ב. קביעת קווי בנין עבור בריכה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.546
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	200		0	200	מ"ר	מגורים א'
	1		ללא שינוי	1	מסי יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לי"ר	67	מגורים א'	
	לי"ר	200	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		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
82	446	82	446	אזור מגורים א'
18	100	18	100	דרך משולבת
100	546	100	546	סה"כ

* יעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>ב.ת.א שטח מס' 67:</p> <ul style="list-style-type: none"> - כל ההוראות בהתאם לתוכנית מס' 5/במ/2085, 5/במ/185 - קו בניין לבניית בריכה 1 מ'.

4.2	שם ייעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
א.	ת.א שטח מס' 200 דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א.	<p>רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט</p> <p>- תכלית מותרת: שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מגורים 'א'	יעד	
	עידן- שמאלי	עידן- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	שטח תא שטח (מ"ר)	שטח תא שטח (מ"ר)	שטח תא שטח (מ"ר)			שטח תא שטח (מ"ר)
כמסומן בתשריט			1	2	10.50 מ'	41.5%	לי"ר	1	90.6%	167	--	37	200	446	67	

* שטחי השירות עיליים כוללים : חדר מיגון חניה

6. הוראות נוספות**6.1 תשתית חשמל****הוראות בנייה ופיתוח**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:
20.00 מ'	-	(קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

6.2 חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.

6.3 תנאים למתן היתר בנייה

- א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ובכפוף להריסת הבנייה המסומנת בתשריט.
- ב. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של 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 עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה לחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכופפת 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).
 - ג. 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.

6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י 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 התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 2 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: יצחק חדד	חתימה:	תאריך: 05/06/13
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
עורך התוכנית	שם: אדר' ויקטור רבינוביץ'	חתימה:	תאריך: 5.6.13
	תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק חדד	חתימה:	תאריך: 05/06/13
	תאגיד: ל"ר	מספר תאגיד: ל"ר	
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: ל"ר	