



## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 39 הנמצא ברח' יעקוב חזן 37, שכ' רמות, באר שבע.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- הגדלת שטח בנייה בקומת קרקע ובעליית גג.
- קביעת שימוש מגורים בעליית גג.
- שינוי קו בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

מגורים במגרש מס' 39, רח' יעקוב חזן 37  
שכי רמות, ב"ש.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

29/162/03/5

מספר התוכנית

0.607 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

05-06-13 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

לייר

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	182/600
		קואורדינטה Y	576/025
1.5.2	תיאור מקום		רמות
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	באר שבע
		שכונה	רמות
		רחוב	יעקוב חזן
		מספר בית	37

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38198	בהסדר	חלק	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38198	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/ 34/ 5	39

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/ 34/ 5	שינוי וכפיפות	תכנית זו כפופה לתוכניות הקודמות למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	4400	19/4/96
77/102/02/5	שינוי וכפיפות	תכנית זו כפופה לתוכניות הקודמות למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	6168	25/11/10

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	גלינה ניז'קובסקי	10/03/09	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	גלינה ניז'קובסקי	10/03/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	גלינה ניז'קובסקי	10/03/09	1	ל"ר	1:250 1:200	מנחה מחייב לגבי מיקום של התוספות	נספח בינוי

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 (י)
לי"ר	לוי אלי	64105828	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' יעקוב חזן 37, רמות, ב"ש	08-99263190		08-6623036		38198

**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 הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	התקווה 4 קריית הממשלה ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכרים	לוי אלי	64105828	לי"ר	לי"ר	רח' יעקוב חזן 37, רמות, ב"ש	08-99263190		08-6623036	

**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 ראשי	אדריכל גלינה ניז'קובסקי	306315383	00445951	לי"ר	לי"ר	עין גדי 21/22 ב"ש	077-2092929	054-4780890	08-6414060	
מודד	מודד נגב מדידות	611642979	110	לי"ר	לי"ר	ש.י עגנון 2/16 ב"ש	08-6441170	054-5237655		

**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 בנייה במגרש מס' 39 באזור מגורים א', שכונת רמות, באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הוספת בנייה בקומת קרקע - הגדלת שטח עיקרי מ- 45% ל-66%.
2. הגדלת תכסית קרקע מרבית.
3. שינוי קו בניין.
4. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.
5. הוספת בנייה בעליית גג.
6. תוספת מדרגות חיצוניות.
7. שינוי הנחיות לבניית סככות רכב.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.607

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	330	לי"ר	105	225	מ"ר	מגורים א'
				1	מסי יחיד	

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לי"ר	39	איזור מגורים א'
				1	דרך מאושרת

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
82	499	מגורים א'		82	499	מגורים א'
18	108	דרכים		18	108	דרכים
100	607	סה"כ		100	607	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מגורים א'
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<p>מגרש מס' 39 : במגרש זה יותר הקמת בית מגורים חד משפחתי. תותר הגדלת שטח בנייה במפלס כניסה הקובעת וקביעת שימוש מגורים בעליית גג- גובה תקני למגורים יהיה 2.50 מ'. המרתף יבנה בגבולות קוי הבניין העיקרי וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. תותר בניית מדרגות חיצוניות ממפלס כניסה הקובעת לעליית הגג בתנאי שיובטח קשר פנימי בין קומת עליית הגג והמבנה העיקרי. תותר הקמת סככות הצללה. שטח הסככה יחשב כשטח עיקרי, הסככה תהיה עשויה מחומרים קלים בכיסוי גג רעפים. קו בניין עבור הסככה יהיה כמסומן בתשריט . לא תותר בנייה אחרת בתחום קו בניין עבור הסככה.</p> <p style="text-align: right;"><u>מחסן :</u></p> <p>תותר הקמת מחסן בגודל עד 8 מ"ר כחלק מהמבנה.</p> <p style="text-align: right;"><u>סככת רכב :</u></p> <p>תותר בניית סככות רכב מרעפים או חומר קל אחר.</p> <p style="text-align: right;"><u>עיצוב אדריכלי :</u></p> <p>כל חזיתות הבניינים, כולל חזית המחסן הבנוי כחלק מהמבנה, תהיינה בגוון בהיר, חומר הציפוי – טיח חלק מיושר מאחד מחומרי הגימור הבאים : טמבורטקס, קרמיקה ופסיפס בגוון לבן. חומר הציפוי זהה ואחיד בכל החזיתות. גגות הרעפים יהיו מחרס או בטון בלבד בגוון אחיד לכל משטחי הגג.</p>	<p>א. ב. ג. ד. ה. ו.</p> <p>ז. ח. ט.</p>

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	דרך ציבורית
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
ב.	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי								
כמסומן בתשריט				מרתף	+2 עליית גג	8.00 מ' - גג שטוח 10.00 מ' - גג משופע	1	49.09%	100.58%	+ 87% 61 מ"ר	21%	-	61 מ"ר	66%	499	1	אזור מגורים א'

שטח למטרות שרות כולל מחסן עד 8 מ"ר (כחלק ממבנה מגורים), סככת רכב עד 15 מ"ר, ממ"ד לפי תקן הג"א וקומת עמודים מפולשת עד 30 מ"ר.

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

הייתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

1 היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר ניבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו היחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1.1 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.

1.2 על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק במבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 תשתיות כלליות וחשמל**

א. תשתיות:

כללי - כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות שירותים הנדסיים: ביוג, ניקוז והספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס ועדה.

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 - מתוז דרום.

**6.4 פיקוד העורף**

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

**6.5 חלוקה ורישום**

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

**6.6 הפקעות לצורכי 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".

**6.7 חנייה**

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

שם: לוי אלי	חתימה:	תאריך: 05-06-13	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: לי"ר		מספר תאגיד: לי"ר	

שם: גלינה ניז'יקובסקי	חתימה:	תאריך: 05-06-13	עורך התוכנית
תאגיד: לי"ר		מספר תאגיד: לי"ר	

גלינה ניז'יקובסקי  
אדריכלות ומעצב פנים  
מ.ר. 00048951  
נייד 054-4780890

שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 05-06-13	בעל עניין בקרקע
תאגיד: לי"ר		מספר תאגיד: לי"ר	בעל
שם: לוי אלי	חתימה:	תאריך: 05-06-13	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד: לי"ר	חוכר