

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 2/201/03/5

מגורים במגרש מס' 632,
רח' נחום שריג 38 ו 40
שכ' רמות, באר שבע

מחוז מרחב תכנון מקומי
דרום באר שבע
סוג התכנית תכנית מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
03.02.2014
נתקבל

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 10/2/14
לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

10/2/14
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית מס' 2/201/03/5

תוכנית זו כוללת מגרש מגורים (תא שטח) מס' 632 ברח' נחום שריג שכי רמות, באר שבע.
במגרש קיימים ארבע בתי מגורים צמודים מס' 34, 36, 38 ו 40 בני 6 קומות. במגרש קיימים
סה"כ 42 יחידת דיור.
התכנית המוצעת מאפשרת הגדלת שטח בניה לדירות מס': 38/11 (דירה מס' 11 בבית מס' 38)
ו 40/11 (דירה מס' 11 בבית מס' 40) בקומה 6 על ידי סגירת חלק המרפסת והוספת מצללות
מעל המרפסת.
התכנית מתייחסת רק לדירות הנ"ל. זכויות הבניה לדירות האחרות בבתים מס' 34, 36, 38, 40
נשארות ללא שינוי.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 632, רח' נחום שריג 38 ו 40 שכ' רמות, באר שבע	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
2/201/03/5	מספר התוכנית	
3.444 ד'	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
26.01.2014	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

באר שבע 181550 577025	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
שטח התכנית נמצא ברח' נחום שריג 38-40, שכ' רמות, באר שבע		תאור מקום	1.5.2
באר שבע	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
באר שבע	ישוב	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4
רמות	שכונה		
נחום שריג	רחוב		
38,40	מספר בית		
40/11, 38/11	מספר דירה		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38370	מוסדר	חלק מהגוש	2	27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38370	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
201/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 201/03/5 ממשיכות לחול.	4901	12.07.2000
2300/מק/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2300/מק/5 ממשיכות לחול.	5634	28.02.2007

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גודם מאשד	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	26.01.2014		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	26.01.2014	1		1: 250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	26.01.2014	1		1: 250	מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות בלבד	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
	בלנקי אלכסנדר	306193269				רח' נחום שריג 38/11, באר שבע		054-5959925			גוש 38370 חלקה 2
	גלזמן סטניסלב	310464078				רח' נחום שריג 40/11, באר שבע		052-6466598			גוש 38370 חלקה 2

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	
חוכרים	בלנקי אלכסנדר	306193269				רח' נחום שריג 38/11, באר שבע		054-5959925		
	גלזמן סטניסלב	310464078				רח' נחום שריג 40/11, באר שבע		052-6466598		

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	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך יוסי כוכבי	51219616	598	חצב-הנדסה ומדידות בע"מ		רח' יהודה הנחתום 4, ב"ש	08-6237683	057-72247082	08-6232550	hazav@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
ל"ר	ל"ר

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 שטח בניה לדירות מס' 38/11 ו 40/11 בבתי מגורים מס' 38 ו 40 ברח' נחום שריג, שכי רמות, באר-שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ- 4080 מ"ר ל- 4230 מ"ר.
תוספת שטח 150 מ"ר: 75 מ"ר - לדירה מס' 38/11, 75 מ"ר - לדירה מס' 40/11.
- 2.2.2 הסדרת קווי בניין במגרש בהתאם לבנייה הקיימת.
- 2.2.3 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לתוספות הבנייה והמצללות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.444
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4230		+ 150 *	4080	מ"ר	מגורים
	42		ללא שינוי	42	מס' יח"ד	

* תוספת שטח 150 מ"ר: 75 מ"ר – לדירה מס' 38/11; 75 מ"ר – לדירה מס' 40/11 בלבד.

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	632	מגורים ב'
		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
82.75	2850	מגורים ב'		82.75	2850	מגורים ג' (*)
17.25	594	דרך		17.25	594	דרך
100.00	3444	סה"כ		100.00	3444	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות בינוי</p> <p>לדירות מסי 38/11 ו 40/11 בקומה 6 תותר:</p> <p>1. הוספת בניה באמצעות סגירת חלק מהמרפסת.</p> <p>2. בניית מצללה מבטון במרפסת בגודל החורג מהמותר לפי תקנות חוק התכנון והבניה. עודף משטח מצללה שלא נכנס לשטח המוגדר כשטח לא מקורה לפי חוק התכנון והבניה ייחשב כשטח עיקרי.</p> <p>מקום וגודל התוספות ראה בנספח בינוי.</p>
ב.	<p>הוראות לעיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר, חלונות וגובה של התוספות החדשות להתאים לבית הקיים.</p> <p>2. הגג בתוספות בניה יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהייה לכיוון של ניקוז הקיים.</p>

4.2	זרמים
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

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 (%)	סה"כ שטחי בניה	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 לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט				1	6	21.3	לייר	42	45	184.2	5250	220	-	800	4080 + 150 ⁽¹⁾	2850	632	מגורים ב'

⁽¹⁾ תוספת בניה 150 מ"ר : 75 מ"ר - לדירה מס' 38/11 ; 75 מ"ר - לדירה מס' 40/11.

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 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 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 חניה באר-שבע התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' 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 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: 26.01.14	חתימה: 	שם: בלנקי אלכסנדר	מגיש התכנית
מספר זהות: 306193269	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 26/01/14	חתימה: 	שם: גלזמן סטניסלב	
מספר זהות: 310464078	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 29.01.14	חתימה: ליפובצקי נטליה אשרות מקרקעי 10471 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך: 26.01.14	חתימה: 	שם: בלנקי אלכסנדר	בעלי עניין בקרע
מספר זהות: 306193269	תאגיד:		
תאריך: 26/01/2014	חתימה: 	שם: גלזמן סטניסלב	
מספר זהות: 310464078	תאגיד/שם רשות מקומית:		
			חוכרים