

6008423

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 58/203/03/5

מגורים במגרשים מס' 241B, 258B
בשכ' רמות, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
03.03.2014
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: באר שבע
סוג התכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה | מתן תוקף

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 10/2/14 לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p>18/5/14</p>	
<p>תאריך</p>	<p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 58/203/03/5

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 258B ו-241B המיועדים לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' שירמן חיים 25 וברח' פראוור יהושע 16, שכי רמות, באר שבע.
התכנית המוצעת מאפשרת למגרשים הנ"ל שינויים הבאים:

למגרש 241B :

- הוספת בניה בשתי קומות בחזית צדדית של המבנה ובקומה א' מעל מבנה הקיים מתחת לגג.
- הקמת ממ"ד בחזית האחורית, הגדלה ושינוי מיקום של מחסן, בניית סככת רעפים בחזית קדמית.

למגרש 258B :

- הוספת בניה בשתי קומות בחזית צדדית של המבנה ובקומה א' מעל מבנה הקיים מתחת לגג.
- הגדלת סככת חניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרשים מס' 241B, 258B בשכ' רמות, באר שבע	1.1 שם התכנית (ומספר התכנית)
58/203/03/5	מספר התוכנית
0.568 ד'	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה
20.02.2014	תאריך עדכון
תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות
ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ללא איחוד וחלוקה	לא

1.5 מקום התכנית

באר שבע	1.5.1 נתונים כלליים
181460 181560	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X
575760 575700	קואורדינאטה Y
שטח התכנית נמצא בשכ' רמות, רח' שירמן חיים 25, רח' פראוור יהושע 16.	1.5.2 תאור מקום
באר שבע	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
באר שבע	1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית
רמות	ישוב שכונה
שירמן חיים 25, פראוור יהושע 16	רחוב ומספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38158	מוסדר	חלק מהגוש	101,8	225,218

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38158	38158

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
1/6/במ/5	241B, 258B

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/6/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/6/במ/5 ממשיכות לחול.	3958	31.12.1991
7/6/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7/6/במ/5 ממשיכות לחול.	4241	21.8.1994

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	20.02.2014		14		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	20.02.2014	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	20.02.2014	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
	סבך יעקוב	031892136				רח' שירמן חיים 25, באר שבע		057-8124690			גוש 38158 חלקות 101 ו 8

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, באר שבע	08-6264333		08-6264250	
חוכר	סבך יעקוב	031892136				רח' שירמן חיים 25, באר שבע		057-8124690		

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	יוסף בכרייה ראמי	033918772	1184	חוצה הנגב בע"מ	513415620	רח' גרשון שופמן 1/3, ב"ש	086270083	050-3399033	08-6270073	Rbko33@walla.com

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 במגרשים (תאי שטח) מס' 241B ו 258B המיועדים למגורים א', ברח' שירמן חיים 25 וברח' פראוור יהושע 16, שכי רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ- 260 מ"ר ל- 345 מ"ר (לתא שטח מס' 241B מ- 130 מ"ר ל- 190 מ"ר ולתא שטח מס' 258B מ- 130 מ"ר ל- 155 מ"ר).
- 2.2.2 הגדלת זכויות בנייה למטרת שירות מ- 42 מ"ר ל- 63 מ"ר (לתא שטח מס' 241B מ- 21 מ"ר ל- 34 מ"ר ולתא שטח מס' 258B מ- 21 מ"ר ל- 29 מ"ר).
- 2.2.3 קביעת תכסית קרקע מרבית לתא שטח מס' 241B – 70% ולתא שטח מס' 258B – 67%.
- 2.2.4 שינוי בינוי סטנדרטי.
- 2.2.5 שינוי קווי בניין.
- 2.2.6 קביעת הוראות להקמת ממ"ד בחזית האחורית, הגדלה ושינוי מיקום מחסן, בניית סככת רעפים לתא שטח מס' 241B ולהגדלת סככת חניה לתא שטח מס' 258B.
- 2.2.7 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.8 קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.568
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	345		85 +	260	מ"ר	מגורים א'
	2		ללא שינוי	2	מס' יחיד	

* תוספת שטח 85 מ"ר: לתא שטח מס' 241B - 60 מ"ר, לתא שטח מס' 258B - 25 מ"ר.

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	241B, 258B	מגורים א'
		לא רלוונטי	100	דרך מאושרת
		לא רלוונטי	101	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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
82.28	467	מגורים א'		82.28	467	אזור מגורים א' (*)
9.83	56	דרך מאושרת		9.83	56	דרך קיימת או מאושרת
7.89	45	דרך משולבת		7.89	45	דרך משולבת
100.0	568	סה"כ		100.0	568	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבאי"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א' (תאי שטח מס' 241B ו 258B)	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p>א.</p> <p>לבתים קיימים חד-משפחתיים עם קיר משותף במגרשים (תאי שטח) מס' 241B ו 258B תותר:</p> <p><u>לתא שטח מס' 241B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • הוספת בניה בשתי קומות בחזית צדדית של המבנה ובקומה א' מעל מבנה הקיים מתחת לגג. • הקמת ממ"ד בחזית האחורית של הבית. • בניית סככת רעפים בחזית הקדמית של הבית בגודל עד 30 מ"ר. לא תותר בניה מתחת לסככה. • הגדלה ושינוי מיקום מחסן. מחסן יהיה בשטח מרבי של 7.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. • בניית סככה מעל החניה בגודל עד 15 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב. סככה לרכב לא יעלה על 2.5 מ, ותותר הקמת שער הכניסה לחניה שלא יפתח לכיוון הרחוב. <p><u>למגרש מס' 258B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • הוספת בניה בקומת קרקע בחזית צדדית של המבנה ובקומה א' מעל מבנה הקיים מתחת לגג. • הקמת ממ"ד בחזית קדמית של הבית בתוך קווי בנין או בתוך הבית הקיים. • הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 6.0 מ"ר. קווי בנין עבור מחסן – 0; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. • בניית סככה מעל החניה בגודל עד 23 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין – 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב. ותותר הקמת שער הכניסה לחניה שלא יפתח לכיוון הרחוב. <p>מקום התוספות ראה בנספח בינוי.</p>	הוראות בינוי
<ul style="list-style-type: none"> • גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכי...) או שילוב ביניהם. • גג יהיה גג רעפים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 	ב. עיצוב אדריכלי

4.2	דרכים
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.3.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך משולבת
4.3.2	הוראות
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

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 תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
צידוי-שמאלי	צידוי-ימני	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל המפלס הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט				-	2	8.5	4.29	1	70	96	224	-	-	34 ⁽¹⁾	190	233	241B	מגורים א'
				-	2	8.5	4.27	1	67	79	184	-	-	29 ⁽¹⁾	155	234	258B	

⁽¹⁾ שטח שרות כולל:

בתא שטח מס' 241B - מחסן 7 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), חניה מקורה 15 מ"ר.

בתא שטח מס' 258B - מחסן 6 מ"ר וחניה מקורה 23 מ"ר.

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.
- 6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

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 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

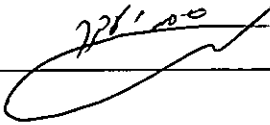
7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

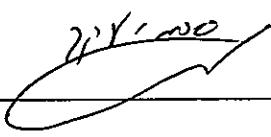
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 20/2/14	חתימה: 	שם: סבח יעקוב	מגיש התכנית
מספר זהות: 031892136	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 20.02.14	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית 104717 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 20/2/14	חתימה: 	שם: סבח יעקוב	חוכר	
מספר זהות: 031892136	תאגיד/שם רשות מקומית:			