

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 60/203/03/5

מגורים במגרשים מס' 361A ו 361B
ברח' גינצבורג דוד 3, 5
שכ' רמות, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
03.04.2014
נתקבל

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מתוקנה

הפקדה

משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 10/3/14
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

30/6/14 תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית 60/203/03/5

- תכנית זו כוללת מגרשים מס' 361A ו 361B המיועדים לאזור מגורים א' לפי תכניות התקפות ונמצאים ברח' גינצבורג דוד 3 ו 5, שכי רמות באר שבע. במגרשים קיימים בתי מגורים חד-משפחתיים בני שתי קומות עם קיר משותף. למגרש מס' 361B יש זכות לתוספת בניה לפי תכנית מפורטת 38/203/03/5.
- התכנית המוצעת מאפשרת למגרשים הנ"ל שינויים הבאים:
- למגרש מס' 361A - תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזיתות קדמית ואחורית של הבית, עליית גג והגדלת סככת רכב.
 - למגרש מס' 361B - תוספת בניה בחזית אחורית של הבית ועליית גג.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרשים 361B, 361A, רח' גינצבורג דוד 5, 3, שכ' רמות באר שבע

שם התכנית **1.1** שם התוכנית

60/203/03/5

מספר התוכנית

0.546 ד'

שטח התכנית **1.2**

מילוי תנאים למתן תוקף

מהדורות **1.3** שלב

1

מספר מהדורה

31.03.2014

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית **1.4** סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות

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
181575
575875

מרחב תכנון מקומי קואורדינאטות X קואורדינאטות Y

נתונים כלליים **1.5.1**

שטח התכנית נמצא בשכ' רמות, רח' גינצבורג דוד 5, 3 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

ישוב

כתובת שבה חלה התכנית **1.5.4**

רמות
גינצבורג דוד
5, 3

שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38159	מוסדר	חלק מהגוש	81,83	126

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38159	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
38/203/03/5, 6/6/5, 1/6/5	-

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/6/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/6/5 ממשיכות לחול.	3958	31.12.1991
6/6/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 6/6/5 ממשיכות לחול.	4237	4.08.1994
38/203/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 38/203/03/5 ממשיכות לחול.	6098	21.6.2010

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	31.03.2014		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	31.03.2014	1		1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	31.03.2014	1		1:250	מנחה ומחייב לגבי מיקום התוספות	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	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
	פריד ולדימיר	309063964			רח' גינצבורג דוד 3, שכי רמות, ב"ש	08-6494812	054-4761450			38159 חלקה-83
	סטריזבסקי דמיטרי	307551440			רח' גינצבורג דוד 5, שכי רמות, ב"ש	08-6480018	054-4466423			38159 חלקה-81

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
בעלים			ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכרים	פריד ולדימיר	309063964			רח' גינצבורג דוד 3, שכי רמות, ב"ש	08-6494812	054-4761450		
	סטריזבסקי דמיטרי	307551440			רח' גינצבורג דוד 5, שכי רמות, ב"ש	08-6480018	054-4466423		

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	אדריכל ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שדי רגר 28, בנין רסקו חדי 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	n_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	בובליק גיאנה	311642979	1110	נב מדידות		רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot@walla.co.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 ב'	שטח בניה מ- 101% ל- 200%

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**

הגדלת שטחי בניה והוספת עליית גג במגרשי מגורים מסי 361A, 361B ברח' גינצבורג דוד 5,3, שכי רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית**תא שטח מסי 361A:**

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ- 120 מ"ר ל- 185 מ"ר.
- הגדלת זכויות בניה למטרת שרות מ- 21 מ"ר ל- 71 מ"ר (סככת חניה 20 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), מחסן 8 מ"ר, עליית גג 29 מ"ר וגגון 2 מ"ר).
- הפיכת החלל הקיים לעליית גג לצורכי אחסון.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

תא שטח מסי 361B:

- הקטנת זכויות בנייה למטרה עיקרית למגורים ב' מ- 192 מ"ר ל- 185 מ"ר.
- הגדלת זכויות בניה למטרת שרות מ- 35 מ"ר ל- 71 מ"ר (סככת חניה 20 מ"ר, מקלט 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), מחסן 8 מ"ר, עליית גג 29 מ"ר וגגון 2 מ"ר).
- הפיכת החלל הקיים לעליית גג לצורכי אחסון.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	370		+ 58*	312	מ"ר	מגורים ב'
	2		ללא שינוי	2	מס' יח"ד	

* תוספת 58 מ"ר: לתא שטח מסי 361A הגדלת שטח ב- 65 מ"ר, לתא שטח מסי 361B הקטנת שטח ב- 7 מ"ר.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	361B, 361A	מגורים ב'
		לא רלוונטי	100	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
83.51	456	מגורים ב'		83.51	456	אזור מגורים א' (*)
16.49	90	דרך משולבת		16.49	90	דרך משולבת
100	546	סה"כ		100	546	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.	הוראות בינוי	<p>לבתיים קיימים חד-משפחתיים דו-קומתיים עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א' בחזיתות קדמית ואחורית של הבית. הוספת עליית גג מיועדת לאחסון בלבד, שגובהה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' ושטחה יחשב כשטח שרות. הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 8.0 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 20 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. שער כניסה לחנייה לא יפתח לכיוון הדרך. מיקום התוספות כמופיע בנספח בינוי. הקמת ממ"ד כחלק אינטגרלי מהמבנה ובתחום קו הבניין ובכל מקרה לא בחזית הקדמית. ניתן להקים מרפסת על הגג של הממ"ד.
ב.	עיצוב אדריכלי	<ol style="list-style-type: none"> חומר גמר – כמופיע בגימור הקיים או בדומה לקיים בשכונה באישור מהנדס העיר. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים.

4.2	דרך משולבת	
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 (%)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' בתים	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
כמסומן בתשריט				-	2 +	8.5	לא רלוונטי	1	60	112.8	256	-	-	71 ⁽¹⁾	185	5	227	361A	מגורים ב'
				-	2 +	8.5	לא רלוונטי	1	60	111.8	256	-	-	71 ⁽¹⁾	185	3	229	361B	

⁽¹⁾ שטח שרות כולל: ממ"ד 12 מי"ר (9 מי"ר נטו), מחסן 8 מי"ר, סככת חניה 20 מי"ר, עליית גג 29 מי"ר וגגון 2 מי"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 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 בתחום המגרש עפ"י תקן 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

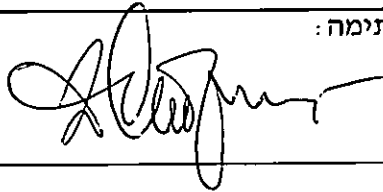
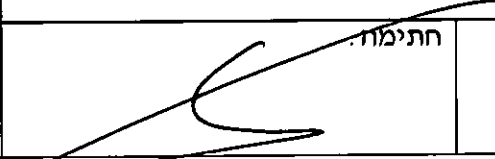
7.1 שלבי ביצוע

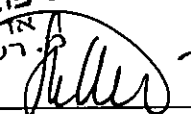
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	סטיז'בסקי דמיטרי	חתימה:		תאריך:	31.03.14
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 307551440				
שם:	פריד ולדימיר	חתימה:		תאריך:	31.03.14
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 309063964				

שם:	ליפובצקי נטליה	חתימה:	 ליפובצקי נטליה א.י. ככלית רש"מ 104717	תאריך:	31.03.14
תאגיד:	מספר זהות: 312988298				

שם:	מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך:		בעלים
תאגיד:	מספר תאגיד:					
שם:	סטיז'בסקי דמיטרי	חתימה:		תאריך:	31.03.14	חוכרים
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 307551440					
שם:	פריד ולדימיר	חתימה:		תאריך:	31.03.14	בעלי עניין בקרקע
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות: 309063964					