



## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 1012 המיועד לאזור מגורים אי' ונמצא ברח' המרד 24, שכונה רמות, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי בן קומה אחת מעל הכניסה הקובעת. גדר המגרש נבנה בחריגה לא משמעותית אל תוך השצ"פ והתכנית באה להסדיר את החריגה. התכנית באה להסדיר באופן סטטוטורי גישה לרכב לחנייה דרך השצ"פ (לחנייה ולדרך גישה אליה קיים היתר בנייה תוך התחייבות החברה המשכנת לפתח את השצ"פ). התכנית המוצעת מאפשרת לבצע את השינויים הבאים במגרש מס' 1012:

- הסדרת גבולות המגרש בהתאם לקיים בשטח תוך שינוי יעוד הקרקע משצ"פ ודרך למגורים.
- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ- 229.5 מ"ר ל- 300 מ"ר (57%) משטח המגרש החדש.
- שינויים בקווי הבניין.
- קביעת זיקת הנאה לכניסה לחנייה דרך שצ"פ בהתאם להיתר הבנייה.
- קביעת מיקום המחסן בנפרד מהבית בקו בניין צדדי 0.0 מ' ואחורי 1.1 מ' לכוון השצ"פ.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים ב מגרש מס' 1012 שכונה רמות, באר שבע

מספר התכנית 605-0173088

1.2 שטח התכנית 0.918 דונם

1.3 מהדורות מילוי תנאים למתן תוקף שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

182425 קואורדינאטה X

575400 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' המרד 24 שכונה רמות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	המרד	24	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
401006	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4 / 34 / 5 במ / 5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/במ/4/34 ממשיכות לחול.	4425	3919	09/07/1996

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				רינה ויגדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			רינה ויגדר		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	24/12/2013		רינה ויגדר	24/12/2013	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר

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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית, עיריית באר שבע		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	15	08-6463656	08-6463656	
	יורם חדד			באר שבע	המרד	24	050-7218283		rinavig@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	יורם חדד			באר שבע	המרד	24	050-7218283		rinavig@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדרכלות	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלן יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.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 זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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

הסדרת גבולות המגרש, הגדלת זכויות הבנייה ושינוי קווי הבניין במגרש מס' 1012 ברח' המרד 24, שכי רמות, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 הסדרת גבולות המגרש בהתאם לקיים בשטח תוך שינוי יעוד הקרקע משצ"פ ודרך למגורים.
2. הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ- 229.5 מ"ר ל- 300 מ"ר (57%) משטח המגרש החדש.
3. שינויים בקווי הבניין.
4. קביעת זיקת הנאה לכניסה לחנייה דרך שצ"פ בהתאם להיתר הבנייה.
5. קביעת מיקום המחסן בנפרד מהבית בקו בניין צדדי 0.0 מ' ואחורי 1.1 מ' לכוון השצ"פ.
6. קביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
7. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.918	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מפורט	מתארי	למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	229.5	+70.5
			300

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1000
מגורים א'	1012
שטח ציבורי פתוח	600

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	1012
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	600
להריסה	מגורים א'	1012

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	510	55.56
דרך מאושרת	266	28.98
שטח ציבורי פתוח	142	15.47
סה"כ	918	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	262.23	28.55
מגורים א'	523.12	56.96
שטח ציבורי פתוח	133.04	14.49
סה"כ	918.39	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים. תא שטח 1012
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>  לכית קיים חד-משפחתי תותר: 1. תוספת בנייה בקומת קרקע וקומה א'. 2. בניית מחסן נפרד מהבית בקו בניין צדדי 0.0 מ' ואחורי 1.1 מ' לכוון השצ"פ. המחסן יוסתר על ידי צמחייה. 3. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסון קנוי) או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו- 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 4. ניתן לבנות שתי חניות אחת אחרי השניה. חניה ראשונה תהיה מקורה בשטח עד 15 מ"ר בקווי בניין קדמי וצדדי 0.0 מ'. החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש.
ב	<b>אדריכלות</b> 1. תומר גמר - טיח או כל תומר עמיד (חיפוי אבן וכי'.....) או שילוב ביניהם. 2. גג המבנה יהיה שטוח או רעפים או שילוב ביניהם.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> גינון, ריהוט גן, תאורה, מעבר רכב ביטחון, רכב חרום ורכב אחזקה. תותר מעבר לרכב פרטי לחניה במגרש 1012. התנועה מותרת בתחום זיקת הנאה בלבד.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנועה</b> סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> בשטח המסומן ע"ג התשריט תותר זכות מעבר לרכב פרטי של דיירי מגרש 1012, רכב ביטחון, רכב חרום ורכב אחזקה. בשטח הנ"ל לא יותרו אלמנטים בנויים של פיתוח שיחסמו את המעבר. זיקת ההנאה תעוגן ע"י רישום בלשכת רישום המקרקעין.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> תוואי ורוחב הדרך כמסומן בתשריט
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	1	40	110		(1) 60.17	300			523	1012	מגורים א'	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: מקום חנייה מקורה (15 מ"ר), מחסן בנפרד (8 מ"ר) ממ"ד (7.17 מ"ר) וקומות עמודים מפולשת בשטה של יעלה על 30 מ"ר.

(2) כי מסומן בתשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 חניה</b>	
	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
<b>6.2 הפקעות ו/או רישום</b>	
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעין ישראל המיועדים לצרכים כאמור ! יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
<b>6.3 חשמל</b>	
	לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
	סוג קו חשמל
	מרחק מתיל חיצוני      מרחק מציר הקו
	קו חשמל מתח נמוך      3 מ'      3.5 מ'
	קו חשמל מתח גובה 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 קטן מ' 2 מ' מכבלים אלה.
	אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
<b>6.4 פיקוד העורף</b>	
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש
<b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.
	ב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה.
	ג. היתר בנייה לתוספת חדשה יותאם לדרישת התקן הישראלי התקף באותה העת.
<b>6.6 תשתיות</b>	
	ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע.
	יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
<b>6.7 היטל השבחה</b>	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק
<b>7. ביצוע התכנית</b>	

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד אחרי אישור התכנית



**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> עיריית באר שבע <b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית באר שבע 513987057	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> 27/8/14 <b>חתימה:</b> 
--------------------	--	----------------------------	---

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> יורם חדד <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> 25.8.14 <b>חתימה:</b> 
--------------------	--	-------------	---

אין לנו התנגדות/עקרונית לתכנית, בתנאי שהתקיים מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761 <b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b> <b>חתימה:</b> 
------------------------	--	-----------------------------	------------------------------------

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> יורם חדד <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> 25.8.14 <b>חתימה:</b> 
------------------------	--	---------------------	---

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> רינה ויגדר <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 19.08.2014 <b>חתימה:</b> 
--------------------	--	--------------------------	--