

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

ה.ת. חדש K002 K04

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2564

שם תוכנית: מגורים במגרש B20 ברח' ג'וזף ארלינגר – שכ' רמות ב"ש

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א' (א) (4) (9) (5)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאפשרת שינויים בבינוי הסטנדרטי והגדלת שטח הבנייה בקומת הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגורים במגרש B20 ברח' ג'וזף ארלינגר – שכו
רמות ב"ש

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

2564/מק/5

מספר התוכנית

236 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

27.12.2010

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- 62 א (א) סעיף קטן (4), (5), (9) .

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 181/700
קואורדינטה Y 575/340

1.5.2 תיאור מקום באר שבע – שכי רמות רח' גוזף ארלינגר

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית באר שבע
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע
יישוב באר שבע
שכונה רמות
רחוב גוזף ארלינגר
מספר בית 14

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38161	• מוסדר	חלק מהגוש	72	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	38161

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
72	21/203/03/5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/01/03	5150	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות התכנית המאושרת ממשיכים לחול.	שינוי כפיפות	21/203/03/5
10.09.98	4678	התכנית כפופה לתכנית מס' 21/203/03/5	כפיפות	12/203/03/5
31.12.91	3958		כפיפות	1/6/במ/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אריקה לאוב	27.12.2010		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אריקה לאוב	27.12.2010	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אריקה לאוב	27.12.2010	1		1:100	מנחה המחייב לגבי מיקום התוספת	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											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		2711579-052		גויף ארלינגר 14 באר שבע					17457318		גלינה יוסף

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	6264250-08		6264333-08	רח' התקווה 4 באר שבע			מנהל מקרקעי ישראל				
		2711579-052		גויף ארלינגר 14 באר שבע				17457318	גלינה יוסף		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Erica.locub@gmail.com	6209397-08	4266536-054	6209393-08	ת.ד. 1291 באר-שבע	512403994	אריקה לאוב	אריקה לאוב	25275	026936856	לאוב אריקה	עורך ראשי
	6441170-08	5237655-054		שי עגנון 2/16 באר שבע	321620924	נגב מדידות		1110	311642979	בובליק גאנא (כחה)	מודרד

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	

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

שינוי בינוי סטנדרטי, הגדלת שטח בנייה בקומת הקרקע במגרש מס' B20, שינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי תוספת בנייה סטנדרטית לפי סעיף 62 א (א) (5).
- ב. העברת זכויות בנייה למטרות העיקריות מקומה א' לקומת קרקע לפי סעיף 62 א (א) (9).
- ג. שינויים בקווי בניין לפי סעיף א (א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.236 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	163		-----	163	מ"ר	מגורים
	1		-----	1	מס' יח"ד	

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		B20	מגורים א'

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	אחוזים	מ"ר
100%	236	100%	236
100%	236	100%	236

↓

יעוד	מגורים א'	סה"כ
מגורים א'	236	236
סה"כ	236	236

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים 'א'
4.1.1	שימושים
א.	כל השימושים לפי תכנית מס' 21/203/03/5.
4.1.2	הוראות
א.	תוספת בנייה תהייה לפי המסומן בנספח הבינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים ומוצע

5.1 מצב מאושר

אזור	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי במ"ר	שטח מגרש מזערי במ"ר שטח בניה מירבי ב- מ"ר למטרות		סה"כ יח"ד + שרות במ"ר	מס' קומות	קו בנין במ'		מס' קומות	סה"כ עיקרי שרות במ"ר	שטח מגרש מזערי במ"ר	סה"כ יח"ד	אזור
			קומות קרקע	קומה א'			קדמי	צדדי					
מגורים א'	310	170	163	75	184	2	0 או 1.7	כמסומן בתשריט	2	21	88	3	מגורים א'

5.2 מצב מוצע

אזורי	קו בנין (מטר)	מס' קומות	צפיפות יח"ד לזונס (נפו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		שטח מגרש (מ"ר)	מס' שטח	יעד
							שרות	עיקרי			
אזורי	עפ"י תשריט	2	4	1	78	184	21	236	20 B		

* שטח למטרות שירות כולל : 6 מ"ר מחסן, 15 מ"ר חנייה מקורה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בנייה
 היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובכפוף להוראות תכנית מס' 21/203/03/5.

6.2 עיצוב אדריכלי
 חומרי הגמר לתוספת הבנייה והמחסן יהיו זהים לחומרי הגמר של הבנייה הקיימת.

6.3 הנחיות כלליות לתשתית חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מספר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 20.00	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מ' 35.00	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.4 חנייה
חנייה תהייה בתחום המגרש עפ"י תקן חנייה התקף בתכנית מתאר ב"ש בעת מתן היתר הבנייה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.

7.2 מימוש התוכנית

מייד.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: גלינה יוסף	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: אריקה לאוב	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
בעל עניין בקרקע	שם: גלינה יוסף	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		

אין לנו התנגדות עקרונית להגשת כתבאישון זה
 בתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 החתימה: *גלינה יוסף*
 כל זכות ליחידות התכנון או לכל בעל שווי אחר יישן
 והתכנית כל עוד לא הוקצה השטח ומגורם ייבנו
 מתאים כגינו, ואין התוכנית זו באה במקום ייחוס
 בעל ~~השטח~~ הגדול ו/או כל רשות מוסמכת.
 כל הוצאות יישיב לידי.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם עשה או יעשה פי
 ידינו הסכם כגון השטח המסומן בתכנית אין בהתייחסות
 על התכנית הבה או ייבנו עליו יישיב את כל האחריות
 ריתור כל זכותנו למכור למעלה מאלה הנתנו ע"י לי שייכר
 באחרון על פני זכויות כלשהן השטח ו/או על כל שטח
 אחר העומד לנו כעת הסכם הצעיר יישיב כל דין
 שכן נתמנתנו גיתונת אף ויש במקרה יישיב את כל האחריות
 תאריך: 28.7.11
 מנהל מקרקעי ישראל
 מסמך הדברים

גלינה יוסף
 אדריכלית
 מרכזת תכנון