

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2613

שם תוכנית: מגורים במגרש 120A ברח' יהושע בר-הילל 2, שכ' רמות, באר שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר-שבע

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי סעיף 62א(א)(5), 62א(א)(4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	2613/מק/5 15.01.14 20/45003 טל אל-על סגן ומ"מ ראש העיר עיריית באר-שבע 28.8/16

דברי הסבר לתוכנית

מדובר על בית מגורים במגרש 120A ברח' יהושע בר-הלל 2, שכ' רמות, באר שבע.
במגרש ממוקם מבנה מגורים קומה אחת.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- שינוי בינוי סטנדרטי לסגירת המרפסת המקורה בקומת קרקע.
- שינוי קו בניין עבור ממ"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**מגורים במגרש 120A ברח' יהושע בר-הילל 2,
שכ' רמות, באר שבע.**מספר התוכנית**

2613/מק/5

1.2 שטח התוכנית

0.562 ד'

1.3 מהדורות**שלב**

מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

1

תאריך עדכון המהדורה

22.08.2013

1.4 סיווג התוכנית**סוג התוכנית**

תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

כן

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62א(א)(5), 62א(א)(4)

היתרים או הרשאותתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.**סוג איחוד
וחלוקה**

ללא איחוד וחלוקה

**האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי**

לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר-שבע**

קואורדינטה X	181,375
קואורדינטה Y	575,400

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית הממוקם ברח' יהושע בר-הילל 2, שכ' רמות, באר שבע.**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר-שבע**
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
נפה באר-שבע
יישוב באר-שבע
שכונה רמות
רחוב יהושע בר-הילל
מספר בית 2יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38160	מוסדר	חלק מהגוש	116	210

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38160	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/6/5	שינוי כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/6/5 ממשיכות לחול.	3958	31/12/1991
7/6/5	שינוי כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7/6/5 ממשיכות לחול.	4241	21/8/1994

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	13	ל"ר	22.08.2013	אדר' ויקטור רבינוביץ	ו.מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	22.08.2013	אדר' ויקטור רבינוביץ	ו.מקומית	
נספח בינוי	מנחה מחייב לגבי מיקום התוספות	1:250	ל"ר	1	22.08.2013	אדר' ויקטור רבינוביץ	ו.מקומית	

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**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לי"ר	איילה כהן שיפרא	042447904	לי"ר	לי"ר	לי"ר	יהושע בר-היכל 2, רמות, ב"ש	לי"ר	052-2967114			

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	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש.	08-6264333	לי"ר	08-6264250	
חוכר	לי"ר	איילה כהן שיפרא	042447904	לי"ר	לי"ר	יהושע בר-היכל 2, רמות, ב"ש	לי"ר	052-2967114		

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
עורך ראשי	אדריכל	ויקטור רבינוביץ	11035367	26019	לי"ר	לי"ר	עבדת 12, באר-שבע	08-6433048	052-2765195	1538-6433048	Victorr.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	300955714	1230	לי"ר	לי"ר	אהרון מסקין 78, ב"ש	לי"ר	052-3261519	077-3202586	negevevg@017.net.il

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
מגורים א'	עד 100% (כולל) שטחי בניה

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 וקו בניין בתא שטח מס' 120A רח' יהושע בר-הילל 2, שכי' רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי בינוי סטנדרטי לסגירת המרפסת המקורה בקומת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(5).
 ב. שינוי קו בניין עבור ממ"ד לפי סעיף 62א(א)(4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.562
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	130	-	130		
	מס' יח"ד	1	-	1		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
מגורים א'	120A	לי"ר	לי"ר	
דרך משולבת	200			

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 מאושר			מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
*אזור מגורים א'	315	57	מגורים א'	315	57
דרך מאושרת או קיימת	247	43	דרך מאושרת	247	43
סה"כ	562	100	סה"כ	562	100

* ייעודי קרקע שאינם לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	בינוי	בתא שטח 120A : - תותר סגירת המרפסת המקורה בק. קרקע במסגרת זכויות הבניה המאושרות. - מיקום התוספות ראה נספח בינוי. - הממ"ד ייבנה לפי תקנות התגוננות אזרחית בחוק התכנון והבנייה בקווי הבניין המסומנים בתשריט. - התוספות ייבנו מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו בהתאם לרוח העיצובית של כלל הבית.
ב.	עיצוב אדריכלי	

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
א.	תא שטח 200- דרך ציבורית	
4.2.2	הוראות	
א.	רוחב ותוואי דרכים הכל לפי תכנית 5/במ/1/6.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	שטח תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	120A	315	הכל לפי תכנית 5/במ/7/6													
			כמסומן בתשריט													

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בנייה**

- א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ובהתאם להוראות תכנית 5/במ/7/6.
- ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 תשתית חשמל**הוראות בינוי ופיתוח**

לא יינתן 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מחליל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:
20.00 מ'	-	(קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
		(קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6 פסולת בנייה

כמתן למתן היתר בנייה יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

6.7 ניקוז

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז לכל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ע"פ תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

6.8 הריסה

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.8 שמירה על עצים בוגרים

תנאי להיתר בנייה לכרייתה ו/או להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים לאחר אישור התוכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: איילה כהן שפירא	חתימה:	תאריך: 29.8.2013
	תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
עורך התוכנית	שם: אדר' ויקטור רבינוביץ'	חתימה:	תאריך: 29.8.13
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
בעל עניין בקרקע	שם: איילה כהן שפירא	חתימה:	תאריך: 29.8.2013
	תאגיד: ל"ר		מספר תאגיד: ל"ר
בעל עניין בקרקע	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: ל"ר