

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0203273

מגורים ברח' אפרים משה ליליאן, מגרש 52 בשכונת רמות באר-שבע

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

605-0203273

17.04.16 / 20/65008

טל א-על
סגן ומ"מ ראש העיר
עיריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למגרש 52 בשכונת רמות בבאר-שבע. במגרש זה קיים מבנה טורי הכולל 6 קוטג'ים צמודי קרקע, בכתובת רח' ליליאן 11,9,7,5,3,1. התכנית מאפשרת שינוי בינוי והגדלת זכויות בנייה למטרות עיקריות ולמטרות שירות עבור דירה מס' 9 ודירה מספר 11 בלבד. התכנית מציעה שינוי בינוי סטנדרטי ומאפשרת שינוי קו בניין קדמי לכל המגרש, על מנת להבטיח הרחבה עתידית בקו אחיד לכל הדירות במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0203273

1.2 שטח התכנית 3.052 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (א) (1), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 181757

קואורדינטה Y 575200

1.5.2 תיאור מקום רח' אפרים משה ליליאן 1,3,5,7,9,11

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			

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9999	לא מוסדר	חלק		999
38161	מוסדר	חלק		238, 271

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
11 / 203 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11 / 203 / 03 / 5 ממשיכות לחול.	4701	723	23/11/1998
2 / 6 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 6 / 5 ממשיכות לחול.	4022	3793	05/07/1992

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סורין מירון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סורין מירון			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	24/01/2014	סורין מירון		24/01/2014	נספח בינוי מנחה	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	24/01/2014	סורין מירון		24/01/2014	מצב מאושר ותשרימי סביבה	לא

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
	אורלי הראל			באר שבע	ליליאן	9	08-6497010	08-6497010	
	רפאל הראל			באר שבע	ליליאן	9	08-6497010	08-6497010	
	מירי סקגיו			באר שבע	ליליאן	11	08-6411801	08-6411801	
	צביקה סקגיו			באר שבע	ליליאן	11	08-6411801	08-6411801	

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	08-6264250	08-6264221	
חוכר	אורלי הראל			באר שבע	ליליאן	9	08-6497010	08-6497010	
חוכר	רפאל הראל			באר שבע	ליליאן	9	08-6497010	08-6497010	
חוכר	מירי סקגיו			באר שבע	ליליאן	11	08-6411801	08-6411801	
חוכר	צביקה סקגיו			באר שבע	ליליאן	11	08-6411801	08-6411801	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	סורין מירון	33768		באר שבע	יהודה הנחתום	13	08-6232703	077-7112224	mir- arch@inter.net.il
מודד מוסמך	מודד	גיאנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	2	054-5237655	08-6441170	Negev_medi dot@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי קו בנייה קדמי למגרש 52 רח' אפרים משה ליליאן ותוספת זכויות בניה למטרות עיקריות ושירות לבתים מס' 9 ו 11 (תא שטח A 52) בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קו בניין קדמי וקביעת קו בניין למצללות עבור כל המגרש לפי סעיף א62(א)(4).

ב. תוספת בנייה תת-קרקעית(מרתף כולל ממ"ד) לפי סעיף א62(א1)(8).

ג. הגדלת סה"כ זכויות הבנייה בתא שטח 52A מ-128 מ"ר ל-223 מ"ר לפי סעיף א62(א1)(1) כמפורט להלן:
שטח עיקרי מ-120 מ"ר ל-172 מ"ר.

שטחי שירות מ-8 מ"ר (מחסן עילי) ל-51 מ"ר(מרתף כולל ממ"ד 43 מ"ר+8.0 מ"ר מחסן עילי).

ד. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף א62(א)(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.052
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6		6		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	720	+104	824		

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	1001
מגורים א'	52A, 52B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	52A
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	52B
להריסה	מגורים א'	52A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	52A, 52B
קו בנין עילי	מגורים א'	52A, 52B
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	52A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,527	50.03
דרך מאושרת	1,525	49.97
סה"כ	3,052	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,524.93	49.97
מגורים א'	1,527.06	50.03
סה"כ	3,051.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
א. בדירות 9,11 (תא שטח 52 A) תותר בניית תוספת מרתף וממ"ד בשטח עד 43 מ"ר וכן תותר תוספת בנייה בקומת קרקע בשטח עד 52 מ"ר בתא שטח 52B ימשיכו לחול הוראות תכנית 11/203/03/5 לגבי דירות 9,11 (תא שטח 52A) - המחסנים הקיימים בחזית יהרסו ובמקומם יבנו מחסנים בקו בניין 1.1 מ'. המחסנים ייבנה מבלוקי בנייה וגמר הקירות יהיה טיח חלק וצבע. גובה המחסנים יהיה 2.2 מ' נטו. גובה הנקודה הגבוהה של גג המחסן יהיה עד 2.6 מ'. גג המחסן ייבנה מחומרים קלים (פלדה ופח איסכורית וכ"ד). המחסנים יוסתרו מהדרך הראשית על ידי צמחייה. בתא שטח 52B ? הבינוי יהיה לפי הוראות תכנית 11/203/03/5 . ב. הנחיות בינוי מרתף וחצר אנגלי גובה המרתף נטו יהיה עד 2.5 מ'. רוחב החצר האנגלי יהיה 1.5 מ'. ניקוז החצר האנגלי יהיה חלק מתכנית סניטרית שתוגש ביחד עם הבקשה להיתר בנייה.	
ב	עיצוב אדריכלי
חומר הגמר של תוספות הבנייה יהיה זהה לחומר הגמר של המבנה הקיים	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
תכלית מותרת: תנועת כלי רכב, הולכי רגל, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	שרות										
מגורים א'	52A	481	172 (1)	8 (2)	43 (3)	223	70	2	9	2	1	(4)	(4)	(4)
מגורים א'	52B	1046	120 (5)	8 (2)		128	70	4	9	2		(4)	(4)	(4)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עבור כל יחיד בתי"ש 52 A בכתובת ליליאן 9, 11.

(2) עבור מחסן.

(3) עבור כל יחיד בכתובת ליליאן 9, 11 לטובת ממי"ד 12 ומרתף 31 מ"ר בגובה 2.20 מ'.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) עבור כל יחיד בתא שטח 52 B בכתובת ליליאן 1,3,5,7.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בנייה יוצאו על ידי הוועדה המקומית לפי תכנית זו. א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתחום יח"ד 9,11. טיפול בהריסת בנייה בלתי חוקית ביח"ד 1,3,5,7, יהא ע"י הוועדה המקומית בעיריית באר שבע. ב. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ג. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.4	חניה
	עבור מגרש 52 קיים מגרש חנייה מס' 187 בתכנית 5/במ/2/6
6.5	תשתיות
	ביוב, ניקוז והספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה: ----- מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל -----/-----/----- 3.5 מ' -----/-----/3 מ'-----/----- קו חשמל מתח נמוך 6 מ' -----/-----/5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו -----

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אורלי הראל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: רפאל הראל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: מירי סקגיו	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: צביקה סקגיו	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אורלי הראל	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: רפאל הראל	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: מירי סקגיו	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: צביקה סקגיו	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: סורין מירון	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: