

6058922

תכנית מס' 605-0253161 - שם התכנית: מגורים במגרש מס' 539B ברח' מיכאל זוהרי 25, שכונת רמות, באר שבע.

עיריית באר-שבע
אגף הנדסה ומיתקנים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0253161

מגורים במגרש מס' 539B ברח' מיכאל זוהרי 25, שכונת רמות, באר שבע.

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



605-0253161

25.11.15 20150013

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 539B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' מיכאל זוהרי 25, שכונת רמות, ב"ש במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף לפי תוכנית מס' 5/במ/6/ התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע וקומה א' ע"י שינויים ביזכויות בנייה ובהנחיות ומגבלות בנייה, הגדלת מחסן, שינוי קווי בנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגורים במגרש מס' 539B ברח' מיכאל זוהרי 25, שכונת רמות, באר שבע.

מספר התכנית 605-0253161

1.2 שטח התכנית 0.276 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (1) (א) (1) (א) (1)

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

קואורדינאטה X 181210

קואורדינאטה Y 575954

1.5.2 תיאור מקום רח' מיכאל זוהרי 25, שכ' רמות, באר שבע.

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	זהרי מיכאל	25	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38396	מוסדר	חלק	36	218

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
1 / 5 במ' / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 / 5 במ' / 6 ממשיכות לחול.	3958	1325	31/12/1991
6 / 5 במ' / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 5 במ' / 6 ממשיכות לחול.	4237	4589	04/08/1994



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				סבטלנה כצנלסון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			סבטלנה כצנלסון			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1:250		16/09/2014	סבטלנה כצנלסון		12/05/2015		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250		06/10/2014	סבטלנה כצנלסון		12/05/2015		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ורד פהימי			באר שבע	זהרי מיכאל	25	077-5240318	077-5240318	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ורד פהימי			באר שבע	זהרי מיכאל	25	077-5240318	077-5240318	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	ורד פהימי			באר שבע	זהרי מיכאל	25	077-5240318	077-5240318	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	76235024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.a rch@gmail.c om

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

הגדלת זכויות בנייה במגרש מס' 539B ברח' מיכאל זוהרי 25, שכי רמות, ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה מסה"כ- 141 מ"ר ל 219 מ"ר לפי סעיף 62א(1)(א) כמפורט להלן:

- שטחים עיקריים-מ-120 מ"ר ל-180 מ"ר

- שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת-מ-21 מ"ר ל-39 מ"ר (עבור סככת רכב 15 מ"ר, מחסן-8 מ"ר, ממ"ד -

12 מ"ר, גגון - 4 מ"ר).

2. הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62א(9)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.276
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	120	+60	180		

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

תאי שטח		יעוד
100		דרך משולבת
539B		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
539B	מגורים א'	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	45.16	16.35
מגורים א'	231.02	83.65
סה"כ	276.18	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	45.16	16.35
מגורים א'	231.02	83.65
סה"כ	276.18	100



תאריך: 10.08.2015

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר: - הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע וקומה א' - גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. - תותר הקמה סככת חניה בגודל 15 מ"ר. סככה תמוקם בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. - תותר בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר בקווי הבניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי) או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.50 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. - גג הקומה הראשונה יהיה גג שטוח. - תותר פתיחת חלונות לחזית צד בקומה א. - תותר הגדלת שטח של גגון בחזית צידית ל 4 מ"ר. - הגובה הכולל של הגדר יהיה עד 1.80 מ'. הגדר תורכב מחלק התחתון בנוי (מטויח או מחופה אבן. על פי הקיים בסביבה) ומעליו גדר מתכת דקורטיבית (פת מחורר, לוחות אופקיים וכד') לא יותר שימוש בפלסטיק ובאיסכורית. הפרופורציה בין החלק הבנוי לבין גדר המתכת תהיה 2/3 ו 1/3 בהתאמה או קיר בלוקים מטויח עד גובה 1.60 מ. - קיר מפריד בין מגרשים (בחזית צדדית) לא יעלה על גובה הקידמית. תותר בנית קיר אטום מחופה או מטויח. - מיקום של כל התוספות ראה נספח בינוי.
ב	אדריכלות . חומר גמר - בחזית הקידמית חיפוי אבן, בחזית האחורית טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו')..... או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים. 2. הגג יהיה גג בטון שטוח. ניקוז יהיה לכיוון המגרש.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

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)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						עיקרי
קדמי	אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	1	68	180	39	231	1	539B	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8.5								

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

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת 39 מ"ר (עבור סככת רכב-15 מ"ר, מחסן-8 מ"ר, ממ"ד-12 מ"ר, גגון-4 מ"ר).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2	חשמל	לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: - קו חשמל מתח נמוך במרחק מתיל חיצוני 3 מ' ובמרחק 3 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חיצוני 5 מ' ומרחק 6 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.3	פיקוד העורף	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.
-----	-------------	--

6.4	תנאים למתן היתרי בניה	א. היתר בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה. ב. היתר תוספת הבניה מותנים בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
-----	-----------------------	---

6.5	תשתיות	ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכד', יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה על חשבונו, בתיאום עם הרשויות המסומכות.
-----	--------	--

6.6	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
-----	------------	---

6.7	הפקעות לצרכי ציבור	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, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
-----	--------------------	--

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
-----	------------	--

7.2	מימוש התכנית	
-----	--------------	--



מדינת ישראל
ההגנה



מדינת ישראל
ההגנה



מדינת ישראל
ההגנה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ורד פהימי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
זים	שם: ורד פהימי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל 1	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: ורד פהימי	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: סבטלנה כצנלסון	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	