

6058942 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0258038

מגורים במגרש מס' 353A ברח' האז גיאורג 9, שכונת רמות, באר שבע.

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

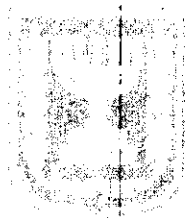
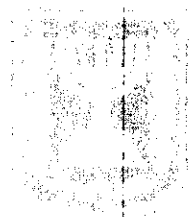
605-0258038

2015013 2011157

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 353A המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' האז גיאורג 9, שכונת רמות, ב"ש. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית ומטרות שרות בקמת קרקע ושינויים קווי הבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגורים במגרש מס' 353A ברח' האז גיאורג 9, שכונת רמות, באר שבע.

מספר התכנית 605-0258038

1.2 שטח התכנית 481 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 12, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (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

181509 קואורדינאטה X

575867 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	האז גיאורג	באר שבע
		רמות	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38158	מוסדר	חלק		230
38159	מוסדר	חלק	25	125

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
38 / 203 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 203 / 03 / 5 / 38 ממשיכות לחול.	6098	3455	21/06/2010
1 / 6 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 6 / 1 ממשיכות לחול.	3958	1325	31/12/1991
6 / 6 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 6 / 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 בהוראת 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		24/09/2014	סבטלנה כצנלסון		09/06/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250		24/09/2014	סבטלנה כצנלסון		22/01/2015		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	אליק קנדל			באר שבע	האז גיאורג	9	08-6490273	08-6490273	
	פרטי	סוניה קנדל			באר שבע	האז גיאורג	9	08-6490273	08-6490273	

1.8.2 יזם

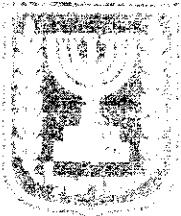
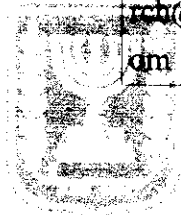
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליק קנדל			באר שבע	האז גיאורג	9	08-6490273	08-6490273	
פרטי	סוניה קנדל			באר שבע	האז גיאורג	9	08-6490273	08-6490273	

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	אליק קנדל			באר שבע	האז גיאורג	9	08-6490273	08-6490273	
חוכר	סוניה קנדל			באר שבע	האז גיאורג	9	08-6490273	08-6490273	

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 כצולסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016	077-5240318	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.

הגדרת מונח

מונח

מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

מגורים א'

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

שינויים בזכויות בניה וקוי בנין במגרש חד-משפחתי עם קיר משותף, הנמצא בשכ' רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה מסה"כ - 141 מ"ר ל 201 מ"ר לפי סעיף 62א(א) 1(1)א) כמפורט להלן:

- שטחים עיקריים מ-120 מ"ר ל-165 מ"ר

- שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-21 מ"ר ל-36 מ"ר (עבור סככת רכב 15 מ"ר , מחסן 8 מ"ר , ממ"ד 13 מ"ר).

2. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א) 5).

3. שינוי וקביעת בקווי בניין לפי סעיף 62א(א) 4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

481

שטח התכנית בדונם

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	+45	165		

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	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	101		מגורים א'
דרך משולבת	100		מגורים א'
מגורים א'	353A		מגורים א'
בלוק עץ/עצים להעתקה		353A	מגורים א'
להריסה		353A	מגורים א'

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	103.63	21.51
דרך משולבת	58.98	12.24
מגורים א'	319.17	66.25
סה"כ	481.78	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	103.63	21.51
דרך משולבת	58.98	12.24
מגורים א'	319.17	66.25
סה"כ	481.78	100

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:	
1. הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע.	
2. בניית ממ"ד בקומת קרקע בקווי הבניין המסומנים בתשריט. שטח הממ"ד שמעל 13 מ"ר יחשב כשטח עיקרי.	
3. תותר הקמה סככה בגודל 15 מ"ר בק. קרקע בקווי הבניין המסומנים בתשריט. ניקוז הסככה יהיה לכיוון המגרש. לא תותר סגירת הסככה עם קירות.	
4. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות.	
5. תותר הקמה סככת רכב בגודל 15 מ"ר. סככה תמוקם בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוי הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.	
6. תותר בניית מחסן בגודל עד 8.0 מ"ר בקווי הבניין המסומנים בתשריט. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים 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. לא יותרו פתחים לכיוון השכן.	
7. הגדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר בניה.	
8. מיקום של כל התוספות ראה נספח בינוי.	

ב אדריכלות

1. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו')..... או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים.
2. הגג יהיה גג רעפים למעט גג הממ"ד וגג המחסן שיהיה גג בטון שטוח, ניקוז יהיה לכיוון המגרש.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים
רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט	
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.3.2	הוראות
א	דרכים
רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
מגורים א'	מגורים א'	353A	גודל מגרש כללי 320	מעל הכניסה הקובעת		1	8.5	2	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות				(1)	(1)	(1)	(1)

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) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.

6.2 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3 חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן בעת מתן היתרי בניה.

6.4 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 3.5 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.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית

6.6 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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אליק קנדל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: סוניה קנדל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: אליק קנדל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: סוניה קנדל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: -- שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 1	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אליק קנדל שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: סוניה קנדל שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: סבטלנה כצנלסון שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: