

68943

תכנית מס': 605-0284083 - שם התכנית: מגורים במגרש מס' 336B רח' קציר אהרון 59 שכונה רמות באר שבע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**



תכנית מס' 605-0284083

מגורים במגרש מס' 336B רח' קציר אהרון 59 שכונה רמות באר שבע

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים

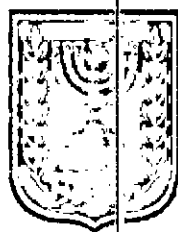


ועדה מקומית באר-שבע  
 אישור תכנית מס' 605-0284083  
 היעדה הנקלמת החלטתה לטען התכנית  
 בישיבה 20/165003 תאריך 27.01/16  
 סגן ומייסד ראש העיר  
 עיריית באר-שבע

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 336B המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' קציר אהרון 59 שכונה רמות באר שבע. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תכניות 4/6/5 במ/5. התכנית המוצעת מאפשרת במגרש מס' 336B שינויים הבאים:

- הגדלת שטחים עיקריים ושטח שרות.
- שינוי בינוי סטנדרטי.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.
- קביעת קווי בנין לממ"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



מגורים במגרש מס' 336B רח' קציר אהרון 59 שכונה רמות באר שבע

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0284083

שטח התכנית 1.2 0.282 דונם

מהדורות 1.3 שלב מילוי תנאים למתן תוקף

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (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

181676 קואורדינאטה X

575861 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	קציר אהרון	59	

שכונה רמות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38447	מוסדר	חלק	16	83

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



תכנון זמני  
מונה הדפוס 11



תכנון זמני  
מונה הדפוס 11



תכנון זמני  
מונה הדפוס 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991	1325	3958	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 1/6 ממשיכות לחול.	שינוי	1/5 במ/ 1/6
21/08/1994	4732	4241	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 7/6 ממשיכות לחול.	שינוי	7/5 במ/ 7/6



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות ותכנית
הוראות התכנית	מחייב				רינה ויגדר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		רינה ויגדר		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1:1		18/01/2015	רינה ויגדר	17/02/2015	צילום משטח	לא
בינוי	מנחה	1:250		07/05/2015	רינה ויגדר	07/05/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		16/02/2015	רינה ויגדר	17/02/2015		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	מיקי מימון			באר שבע	קציר אהרון	59	057-7754889		rinavig@gmail.com

**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	08-6264333	08-6264250	
חוכר	מיקי מימון			באר שבע	קציר אהרון	59	057-7754889		rinavig@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדרכלות	עורך ראשי	רינה ויגדר	45575		באר שבע	סרלין יוסף	32	050-7218283		rinavig@gmail.com

**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**

שינויים בזכויות ומגבלות בניה בתא שטח 336B רח' קציר אהרון 59 שכונה רמות באר שבע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ- 151 מ"ר ל- 213 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

- שטח עיקרי: מ- 130 מ"ר ל- 170 מ"ר.

- שטחי שרות: מ- 21 מ"ר ל- 43 מ"ר - עבור: סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, ממ"ד 17 מ"ר וגגון קירובי

כניסה 5 מ"ר.

2. שינוי הבינוי הסטנדרטי לפי סעיף 62א (א) (5).

3. הגדלת תכסית מרבית ל- 65% לפי סעיף 62א (א) (9).

4. קביעת קווי בנין לממ"ד לפי סעיף 62א (א) (4).





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.282
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	170		+40	130	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	83
מגורים א'	336B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	223	78.80
דרך מאושרת	60	21.20
סה"כ	283	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	59.51	21.08
מגורים א'	222.77	78.92
סה"כ	282.28	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בניית ממ"ד עפ"י הוראות הג"א .</li> <li>2. תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א' .</li> <li>3. ניתן לבנות מחסן בשטח עד 6 מ"ר בקווי הבנין צדדי ואחורי 0.0 מ' עם קיר אטום לכוון השכן. המחסן יהיה בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי או עשוי מחומרים קלים (מחסון קנול) . גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו-2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>4. ניתן לבנות חניה מקורה בשטח של עד 15 מ"ר, על הגבול המשותף עם מגרש שכן. החניה תהיה מקורה בקירוי קל, ללא קירות. ניקוז גג החניה יהיה לתוך תחומי המגרש. אפשר בניית שער כניסה לחנייה. השער לא ייפתח לכיוון המדרכה.</li> <li>5. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי</li> </ol>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>רוחב ותחום הדרך כמסומן בתשריט</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	1	65	97	סה"כ שטחי בניה 213	170 (1) 43	223	מגורים אי

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) סככת רכב 15 מ"ר, מחסן 6 מ"ר, ממ"ד 17 מ"ר ונגון קירוי כניסה 5 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	התנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
	לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי חשמל עיליים. בקרת קווי 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 יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
<b>6.3</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	א. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה. ב. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה. ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	ביוב, ניקוז ואספקת מים, מים תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מיקי מימון שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מיקי מימון שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	רינה ויגדר שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	01.07.2016 חתימה:

