

6334 כפ

תכנית מס': 605-0249607 - שם התכנית: מגורים במגרש מס' 82 ברחוב העליה 29 פינת רחוב קפריסין

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0249607

מגורים במגרש מס' 82 ברחוב העליה 29 פינת רחוב קפריסין

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

605-0249607

17.04.16

20/65008
סגור תיקים ראש העיר
עיריית באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

במגרש 82 קיימות 2 יחידות דיור עם קיר משותף.
התוכנית מגדילה זכויות בנייה, משנה קווי בניין והנחיות בנייה לתת מגרש 82A בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש מס' 82 ברחוב העליה 29 פינת רחוב קפריסין
		מספר התכנית	605-0249607
1.2	שטח התכנית		0.632 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
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	א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) (1) (א) (1), א62 (א) (1) (4)
		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 179177

קואורדינטה Y 573643

1.5.2 תיאור מקום הבית נמצא ברחוב העליה 29 פינת רחוב קפריסין בשכונה ה בבאר 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	העליה	29	

שכונה שכונה ה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38069	מוסדר	חלק	29	107, 109

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
32 / 160 / 03 / 5	82

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
32 / 160 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 32 / 160 / 03 / 5 ממשיכות לחול.	3880	2579	23/05/1991

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				רמי מרש				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			רמי מרש			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		12/07/2015	רמי מרש		12/07/2015	מצב מאושר ותשרימי סביבה גליון: 1	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	דבורה אבוחצירא			באר שבע	קפריסין (1)	6	052-2010477		hasin3@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: על פי ייפוי כוח ע"י עזבון אליעזר אבוחצירא ז"ל, כתובת: קפריסין 6 באר שבע.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6264227	08-6264221	
בעלים	דבורה אבוחצירא			באר שבע	קפריסין (1)	6	052-2010477		hasin3@bezeqint.net
חוכר	לידיציה טולדנו		באר שבע	באר שבע	העליה	29	08-6000000	08-6000000	

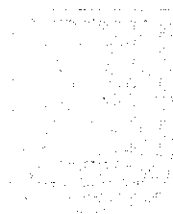
(1) כתובת: קפריסין 6 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רמי מרש	39616		באר שבע	(1)	25	08-6272427		marash@marash.co.il
	מודד	משה שטרית	455		באר שבע	(2)	153	08-6492994	08-6496677	

(1) כתובת: יצחק נפתא 25 מרכז וואן באר שבע.

(2) כתובת: שדי רגר 153 באר שבע.



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 בתא שטח מס' 82A (במגרש מגורים מס' 82 המחולק לתאי שטח המחולק לתאי שטח 82A ו 82B) ברח' העלייה 29, שכ' ה', באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בתא שטח מס' 82A מ-317.6 מ"ר ל-377 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(א)(1) על יד הגדלת שטחים עיקריים מ-199 מ"ר ל-258 מ"ר.
- שינויים בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
- שינוי בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) בנושאים הבאים:
 - שינוי הנחיות לבניית גדרות.
 - ביטול דרישה להגשת תכנית עיצוב אדריכלית לחזיתות הבית דו משפחתי.
 - שינוי הנחיות לנקודת מדידת גובה המבנה.
 - שינוי הנחיות למיקום המחסן.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.632
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		הנתונים מתייחסים רק לתא שטח 82A
מגורים (מ"ר)	מ"ר	199	+59	258		הנתונים מתייחסים רק לתא שטח 82A

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
דרך משולבת	1101
מגורים א'	82A, 82B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	82A, 82B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	796	69.34
דרך מאושרת	212	18.47
דרך משולבת	140	12.20
סה"כ	1,148	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	212.99	18.53
דרך משולבת	139.81	12.16
מגורים א'	796.5	69.30
סה"כ	1,149.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת 2 יח"ד כאשר על כל אחד מתאי השטח (82A, 82B) במגרש מס' 82 תוקם יח"ד אחת עם קיר משותף.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה המבנה יימדד מ 0.0, הגובה יהיה 8.5 מ'. 2. מחסן - תותר הקמת מחסן כחלק אינטגרלי מהמבנה הראשי או בנפרד ממנו. במידה והמחסן יהיה נפרד מהמבנה הראשי תותר הקמתו בתחום המסומן בתשריט לקו בניין למחסן בכפוף לאישור שכנים ובתנאי שלא יהיו: א. פתחים לכיוון שכנים. ב. ניקוז הגג יהיה למגרש. ג. גובהו הכללי לא יעלה על 2.5 מ'. 3. סככת רכב - תותר הקמת סככת רכב בגודל של עד 15 מ"ר ובגובה כולל של עד 2.5 מ' בתחום המסומן בתשריט כקו בניין לסככת רכב.
ב	עיצוב אדריכלי המבנה יחופה בשילוב חומרים כמו אבן ו/או בריקים בשילוב עם שליכט בגוון בהיר ו/או כהה באישור מהנדס העיר. יותר שילוב בחזית זכוכית ופח באישור מהנדס העיר.
ג	מרתפים תותר הקמת מרתף אשר יכלול ממ"ד בתחום קווי המבנה שמעליו. קירות החצר האנגלית לא יבלטו ביותר מ 0.90 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים.
ד	גגות א. הגגות יהיו מרעפים או שטוחים. ב. החלק הנושא קולטים יפנה דרומה. ג. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש לפחות 20% לאדמה טבעית. ד. בגגות שטוחים יוסתרו מתקנים הנדסיים על ידי מסתורים שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה.
ה	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה תותר הקמת גדר על פי החלופות הבאות: 1. גדר קשיחה ומטויחת בגובה 90 ס"מ מפני הקרקע לפי הנחיות אדרי' העיר ומעליה סככת ברזל בלבד שגובה הכללי של הגדר והסבכה לא תעלה על 2 מ'. 2. גדר בנויה ומטויחת על פי הנחיות אדרי' העיר בגובה 1.80 מ'.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית.

4.2	דרך מאושרת
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב מוטורי ואפניים, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(3)	(3)	1	2	8.5	2.71	1	35	100	377	(2) 96		(1) 23	258	796	82A	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	796	82B	מגורים א'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
(3)	(3)	82A	מגורים א'
(4)	(4)	82B	מגורים א'

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) שטחי שרות יכללו 8 מ"ר מחסן, 15 מ"ר סככת רכב סה"כ 23 מ"ר.
- (2) מרתף ישמש לשטחי שירות קרי מרחב מוגן, אחסון ומתקנים טכניים.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) זכויות ומגבלות הבנייה לתא שטח זה יישארו ללא שינוי לפי התוכנית המאושרת 32/160/030/5.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה		
	היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו.		
6.2	היטל השבחה		
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.		
	ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.		
6.3	קולטי שמש על הגג		
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.		
	ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.		
	ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.		
6.4	חניה		
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חנייה התקף בעת אישור התכנית.		
6.5	תשתיות		
	כללי: כל מערכות התשתיות יותאמו עם הרשויות המוסמכות.		
	א. חשמל: הוראות בינוי ופיתוח		
	לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים:		
	בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים ממרחקים המפורטים בטבלה הבאה, המדוודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:		
	סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
	אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.		
	אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.		
	ב. ניקוז - המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.		
	ג. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.		
	ד. מים- אספקת המים תהיה מרשות המים המקומית.		
6.6	הפקעות לצרכי ציבור		
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות		

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

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

	מיד לאחר אישור התוכנית.
--	-------------------------

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	דבורה אבוחצירא שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באר שבע 500290002	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	דבורה אבוחצירא שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	לידיציה טולדנו שם ומספר תאגיד: באר שבע	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	רמי מרש שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: