

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0284943

מגורים במגרש 148A, רח' צבי סגל 16, שכ' רמות, באר שבע

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים

605-0284943
 17.04.16 2015008
 סגן ראש העיר
 יו"ר באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 148A המיועד לאיזור מגורים א' ונמצא ברח' צבי סגל 16, שכונת רמות ב"ש. מגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תוכנית מס' 5/במ/7/6. התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע וקומה א' ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 מגורים במגרש 148A, רח' צבי סגל 16, שכ' רמות, באר שבע

מספר התכנית 605-0284943

1.2 שטח התכנית 279 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)

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

181389 קואורדינאטה X

575538 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צבי סגל 16, שכי 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	סגל צבי	16	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38158	מוסדר	חלק	191	222

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
40 / 203 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יותר הוראות תכנית 40/203/03/5 ממשיכות לחול.	5790	2607	02/04/2008
1 / 6 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יותר הוראות תכנית 5/במ/6 ממשיכות לחול.	3958	1325	31/12/1991
7 / 6 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 6 / 7 ממשיכות לחול.	4241	4732	21/08/1994

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				סבטלנה כצנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			סבטלנה כצנלסון			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		28/10/2015		סבטלנה כצנלסון	01/02/2015		1: 250	מנחה	בינוי
לא	גליון: 1	23/04/2015		סבטלנה כצנלסון	28/01/2015		1: 250	מחייב	מצב מאושר

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	נינה קנש			באר שבע	סגל צבי	16	054-5213622	054-5213622	
	פרטי	סרגיי קנש			באר שבע	סגל צבי	16	054-5213622	054-5213622	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נינה קנש			באר שבע	סגל צבי	16	054-5213622	054-5213622	
פרטי	סרגיי קנש			באר שבע	סגל צבי	16	054-5213622	054-5213622	

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	נינה קנש			באר שבע	סגל צבי	16	054-5213622	054-5213622	
חוכר	סרגיי קנש			באר שבע	סגל צבי	16	054-5213622	054-5213622	

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	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	053-4530016	072-2578888	katsenelson.a rch@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	לאה(גינה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	08-6441170	08-6441170	negev- medidot@wa lla.co.il

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 שטחי בנייה ושינויים בהוראות בינוי במגרש מס' 148A.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה מסה"כ- 151 מ"ר ל 218 מ"ר לפי סעיף 62א(א)1(1)א) כמפורט להלן:
 - שטחים עיקריים-מ-130מ"ר ל-174מ"ר
 - שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת-מ-21 מ"ר ל-44מ"ר (עבור סככת רכב 15 מ"ר, מחסן-8מ"ר, ממ"ד - 13מ"ר, גגון בחזית קידמית - 4 מ"ר, גגון בחזית צידית- 4 מ"ר)
 - 2. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)5)
 - 3. קביעת קווי בניין לממ"ד ומחסן לפי סעיף 62 א(א)4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 279

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	174		+44	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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	100
מגורים א'	148A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	148A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	44.95	16.07
מגורים א'	234.74	83.93
סה"כ	279.69	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	44.95	16.07
מגורים א'	234.74	83.93
סה"כ	279.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע וקומה א'. בניית ממ"ד בקומת קרקע בקווי הבניין המסומנים בתשריט. שטח הממ"ד שמעל 13 מ"ר יחשב כשטח עיקרי. לא תהיה מרפסת על גג הממ"ד. תוספת בנייה בקומה א' בחלל הגג. יותר שינוי גובה הגג עד 7.30 מ"ר. 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 פנימי לא יעלה מעל 2.5 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. תותר בניית מחסן נפרד מהבית 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 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. תותר פתיחת חלונות לחזית צד בקומת קרקע ובקומה א'. הגדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר בניה. מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.
ב	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'.....) או שילוב ביניהם. חומרי גמר של ממ"ד יהיו בהתאם לבית הקיים. הגג יהיה גג רעפים למעט גג הממ"ד שיהיה גג בטון שטוח, ניקוז יהיה לכיוון המגרש.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת
				שדות	עיקרי	גודל מגרש כללי								
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7.3	1	218	44	174	279	1	148A	מגורים א'	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) 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 חיזוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חיזוני 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 המיגון בתחום המגרש.
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
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 ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
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 (ב)188 לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק חי לחוק, לגבי 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: נינה קנש שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: סרגיי קנש שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: נינה קנש שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: סרגיי קנש שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל I	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נינה קנש שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סרגיי קנש שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: סבטלנה כצנלסון שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: כצנלסון סבטלנה אדו"ת
	מספר רשיון 7635024		

