

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0230581

מגורים ברח' אהרון מסקין 73, באר שבע

עיריית באר-שבע
אגף ההנדסה מח' תכנון
21-07-2016
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

605-0230581

17.04.16 20165008

העיר
מגורים
באר-שבע

דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת במגרש מס' 537 לבניה רוויה ברח' אהרון מסקין 73, שכי נווה מנחם, באר שבע. על המגרש ממוקמים 6 בניינים בעלי 3 קומות מעל קומת קרקע.

התכנית המוצעת מטפלת בדירה מס' 8 בבניין מס' 73 המסומן בסימן הנחיות מיוחדות ומאפשרת הפיכת עליית הגג לקומה נוספת והקמת דירת דופלקס ללא שינוי בצורת הגג הקיימת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים ברח' אהרון מסקין 73, באר שבע
		מספר התכנית	605-0230581
1.2	שטח התכנית		8.074 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	62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (1) (א) (2)
		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

177530 קואורדינאטה X

575710 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת במגרש מגורים מס' 537 ברח' אהרון מסקין 73, שכי נווה מנחם, 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	מסקין אהרון	73	8

שכונה נווה מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100621	לא מוסדר	חלק		92
100614	מוסדר	חלק		130

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
5/ מק/ 2038	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5/ מק/ 2038. הוראות תכנית 5/ מק/ 2038 תחולנה על תכנית זו.	4937		30/11/2000
5/ במ/ 72	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 72 ממשיכות לחול.	3945	841	21/11/1991

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				ויקטור רבינוביץ'				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ויקטור רבינוביץ'			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	04/11/2015	ויקטור רבינוביץ'		04/11/2015	נספח המחייב לגבי מיקום תוספת הקומה לדירה 73/8	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		04/11/2015	ויקטור רבינוביץ'		04/11/2015	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	מיכאל קמר			באר שבע	מסקין אהרון	73	054-2491017	054-2491017	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל קמר			באר שבע	מסקין אהרון	73	054-2491017	054-2491017	

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	
תוכר	מיכאל קמר			באר שבע	מסקין אהרון	73	054-2491017	054-2491017	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ'	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victor.arc@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur .co.il

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

תוספת עליית גג והקמת דירת דופלקס בדירה מס' 8 בבית 73, רח' אהרון מסקין במגרש מס' 537.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מס' 537 מ-4716.16 מ"ר ל- 4752.16 ע"י הוספת שטח עיקרי בהיקף של 36.0 מ"ר לדירה מס' 73/8 לפי סעיף 62א(1)(א)(2).
2. תוספת קומה (עליית גג) והפיכת דירה מס' 73/8 לדופלקס לפי סעיף 62א(4)(א).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	8.074
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	48			48	יח"ד	מגורים (יח"ד)
תוספת 36 מ"ר לדירה 73/8	3,591.56		+36	3,555.56	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	200
מגורים א'	537

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	537

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	4,768	59.05
דרך מוצעת	3,306	40.95
סה"כ	8,074	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,291.37	40.76
מגורים א'	4,782.77	59.24
סה"כ	8,074.13	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי <p>לדירה 73/8 במגרש 537 תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית ע"י ניצול חלל עליית גג הלא שימושית הקיימת מעל הדירה והפיכתה למגורים והקמת דירת דופלקס. - צורת הגג לא תשתנה עקב ניצול חלל עליית הגג ולא ייפגעו המתקנים ההנדסיים הקיימים. - יובטח פתרון אור ואוורור בעליית הגג. - הקשר בין קומות הדופלקס יהיה במדרגות פנימיות בלבד.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הכביש לפי התכנית התקפה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר יח"ד				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	(2)		5	18					4752.16	1160.6 (1)	3591.56	4783	537	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) לפי תכנית 5/מק/2038.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה של עיריית ב"ש התקף בעת אישור תכנית זו.										
6.2 חלוקה ו/ או רישום	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.										
6.3 חשמל	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="0"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3.00 מ' 3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:</td> <td>5.00 מ' 6.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:</td> <td>(קיים או מוצע) - 20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td>(קיים או מוצע) - 35.00 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז דרום.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	(קיים או מוצע) - 20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	(קיים או מוצע) - 35.00 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני										
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'										
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	(קיים או מוצע) - 20.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	(קיים או מוצע) - 35.00 מ'										

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
 ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י 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 תכנית זו - 3 שנים לאחר אישור התוכנית.

8. חתימות

	שם: מיכאל קמר שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך: 5.6.16 חתימה:	מגיש התכנית
				
	שם: מיכאל קמר שם ומספר תאגיד:	סוג: 	תאריך: 5.6.16 חתימה:	יזם
				
	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
				
	שם: מיכאל קמר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 5.6.16 חתימה:	בעל עניין בקרקע
				
	שם: ויקטור רבינוביץ שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 19.7.16 חתימה:	עורך התכנית
				