

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

6050318196

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0318196

מגורים במגרש 234 רח' שמעון אבידן 5 רמות באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

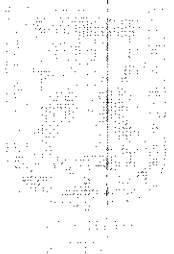
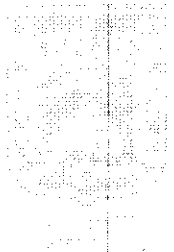
605-0318196

11090
מגורים במגרש 234 רח' שמעון אבידן 5 רמות באר שבע
תכנית מפורטת

2016/015

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת כוללת את תא שטח 234 ברחוב שמעון אבידן 5 רמות .
התכנית מאפשרת :
הגדלת זכויות הבנייה ושינויים בקווי הבניין



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 234 רח' שמעון אבידן 5 רמות באר שבע

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0318196

1.2 שטח התכנית 0.720 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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

181840 קואורדינאטה X

574925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 234 רח' שמעון אבידן 5 רמות

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	אבידן שמעון	5	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38063	מוסדר	חלק		6

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
185/במ/5	234
2093/קמ/5	234

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

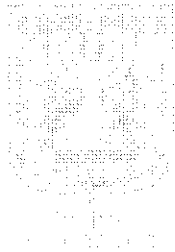
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2093 /5 /מק/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /5 /מק/ 2093 ממשיכות לחול.	5052		07/02/2002
155 /102 /02 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /5 /02 /155 /102. הוראות תכנית 5 /5 /02 /155 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244	26/01/2011
185 /5 /במ/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /5 /במ/ 185 ממשיכות לחול.	4505	2759	20/03/1997

1.7 מסמכי התכנית								
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פוקרא ראיד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	24/11/2015	פוקרא ראיד	26/11/2015		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	מרסל שטרית			באר שבע	אבידן שמעון	5	08-6235020	08-6235020	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרסל שטרית			באר שבע	אבידן שמעון	5	08-6235020	08-6235020	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רמ"י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6268706	
חוכר	מרסל שטרית			באר שבע	אבידן שמעון	5	08-6235020	08-6235020	
חוכר	נילי שטרית			באר שבע	אבידן שמעון	5	08-6235020	08-6235020	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי תנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020		rfuqara@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

שינוי קווי בניין, הגדלת אחוזי בנייה במגרש 234 ברחוב שמעון אבידן 5 רמות באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת השטח הכולל המותר לבניין מ 347 ל 495 לפי סעיף 62א(א1)(א)1(א)1)כמפורט להלן :
שטח עיקרי מ- 250 מ"ר ל 380 מ"ר [מהם כ 52.0 מ"ר עבור סככות הצללה].
- שטחי שרות מעל ומתחת לכניסה הקובעת מ 105 מ"ר ל 115 מ"ר מהם :
23.0 מ"ר מעל הכניסה הקובעת עבור חנייה מקורה ומחסן,
92.0 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת כולל ממ"ד.
- 2- הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62א(א)9)
- 3- שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.72

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	380		+130	250	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	100
מגורים א'	234

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	108	15
מגורים א'	612	85
סה"כ	720	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	107.5	14.93
מגורים א'	612.29	85.07
סה"כ	719.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. תותר תוספת בנייה לבניין בשתי קומות עד 380 מ"ר .</p> <p>- תותר בניית סככות הצללה עפ"י קווי בניין מסומנים</p> <p>- תותר בניית מדרגות חוץ בצד אחורי לירידה למרתף.</p> <p>- תותר בניית מחסן חיצוני בגודל של 8.0 מ"ר.</p> <p>- תותר בניית מרתף מתחת לבניין קיים בגודל של 80 מ"ר</p> <p>2. מרחב מוגן</p> <p>- תותר בניית מרחב מוגן דירתי בקומת המרתף בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר .</p> <p>3. מתקנים הנדסיים יהיו מוסתרים.</p> <p>4. לא תותר סגירת הסככות עם הקירות והפיכתן למגורים או לשימוש אחר.</p> <p>5. גובה גדר יש לאפשר עד 1.80-160 מ.</p>
ב	אדריכלות
	<p>- חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום או שילוב בניהם.</p> <p>- גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב בניהם. יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרונים ברעפי בטון, חרס או אסכורית איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות.</p> <p>- הגדרות יבנו בגבול המגרש, ויהיו מאבן טבעית או מוצרי בטון מתועשים איכותיים. כמו כן מותר להשתמש בטיח איכותי או שילוב בחומרי חיפוי.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיועד לדרך ציבורית, תשתיות, ריהוט דרך, תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי					
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	10.5	1	50	495	(2) 92	(1) 23	380	612	234	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) שטח שרות כולל מחסן [8.0 מ"ר] וחניה מקורה [15.0 מ"ר].
- (2) שטח שרות כולל מרתף [80.0 מ"ר] וממ"ד [12.0 מ"ר].
- (3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה התקף בעת אישור התכנית.	
6.2	חשמל
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:	
	מרחק מציר הקו
	מרחק מתיל חיצוני
	סוג קו חשמל
	3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך
	6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
	20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
	35 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.	
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.	
ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון אור ואוורור הדרושים.	
ג. היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	
6.4	מקלטים
עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.	
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם רשות 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
לי"ר	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מרסל שטרית שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
זם	שם: מרסל שטרית שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רמ"י 500101761	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרסל שטרית שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נילי שטרית שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: פוקרא ראיד שם ומספר תאגיד: קווי הנדסה	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

פוקרא ראיד
תאגיד ליוטקט
מ.ר. 89036