

6009323

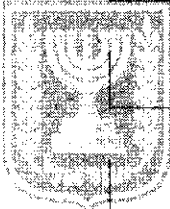
תכנית מס': 605-0362491 - שם התכנית: שינויים למגורים ברח' מאיר פיינשטיין 5, באר שבע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0362491

שינויים למגורים ברח' מאיר פיינשטיין 5, באר שבע



תכנון זרוע
מונה הרמפה 15

דרום

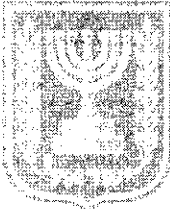
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זרוע
מונה הרמפה 15



תכנון זרוע
מונה הרמפה 15

ועדה פיקוח על הבנייה באר שבע
 אישור תכנית מס' 605-0362491
 הועדה המקומית להליטה ולעור את התכנית
 בשייבה 20165015 סגן ומ"מ
 עיריית באר-שבע
 11.09.16
 עמנואל

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' מאיר פיינשטיין 5, שכי רמות, באר שבע. התכנית המוצעת מאפשרת שינוי קווי בניין ושינוי בינוי סטנדרטי בהתאם לבנייה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הרגשה 16



תכנון זמין
מונה הרגשה 16



תכנון זמין
מונה הרגשה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינויים למגורים ברח' מאיר פיינשטיין 5, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 605-0362491

1.2 שטח התכנית
שטח התכנית 0.827 דונם

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון וזיון
מונה תדפיס 15



תכנון וזיון
מונה תדפיס 15



תכנון וזיון
מונה תדפיס 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

182404 קואורדינאטה X

575158 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התוכנית נמצא ברח' פיינשטיין מאיר, באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	פיינשטיין מאיר	5	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
401006	מוסדר	חלק		1

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



התכנון והנדסה
מונה תדפיסה 15



התכנון והנדסה
מונה תדפיסה 15



התכנון והנדסה
מונה תדפיסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
9 /162 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /162 /9 ממשיכות לחול.	5276	2066	02/2004
34 /במ /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /במ /34 ממשיכות לחול.	3898	2986	04/07/1991



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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				נטליה ליפובצקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		05/11/2015	נטליה ליפובצקי	22/08/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		05/11/2015	נטליה ליפובצקי	03/03/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנית זמן
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שי אלקלעי			באר שבע	פיינשטיין מאיר	5	058-4333499		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	שי אלקלעי			באר שבע	פיינשטיין מאיר	5	058-4333499		



תכנית זמן
מונה הדפסה 15

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי		ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il
	מוודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	שופמן גרשון	1	08-6270083	08-6270073	Rbk033@wal la.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי 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 מחסן, שינוי בינוי סטנדרטי במגרש מגורים ברח' מאיר פיינשטיין 5, שכי רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4).

2. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5) בנושאים הבאים:

- קביעת סוג הבנייה כ- "בית חד משפחתי בודד" בהתאם לקיים בפועל.

- שינוי גודל המחסנים (סה"כ 17 מ"ר במקום 16 מ"ר עבור שני מחסנים) במסגרת זכויות בנייה למטרה

שרות מאושרות.

- שינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.827



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	צד	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	237.6			237.6	מ"ר	מגורים (מ"ר)

מכון תמ"ן
מונה תדפיסה 15

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 מאושרת	100
מגורים א'	385B



מכון תמ"ן
מונה תדפיסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	525	63.48
דרך משולבת	302	36.52
סה"כ	827	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	298.96	36.13
מגורים א'	528.54	63.87
סה"כ	827.5	100



מכון תמ"ן
מונה תדפיסה 15

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 9/162/03/5.

4.1.2 הוראות

הוראות בינוי

א

כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 9/162/03/5.
צורה ומיקום התוספות למבנה המקורי ראה בנספח הבינוי.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 9/162/03/5.

4.2.2 הוראות

הנחיות מיוחדות

א

כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 9/162/03/5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מזרח הרדספה 15

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	8	1	(1) 48	87	(1) 21	(1) 21	(1) 45	528	385B	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) נתונים נלקחו מתכנית מס' 9/162/03/5.
(2) קווי בניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מזרח הרדספה 15

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתוכנית מס' 9/162/03/5.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.413.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 המקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, 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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זרועין
מונה הדפסה 15



תכנון זרועין
מונה הדפסה 15



תכנון זרועין
מונה הדפסה 15

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם אלקלעי	חתימה:

Handwritten: 24/9/16



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

רשות מקרקעי ישראל 500101761

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

Handwritten: 24/9/16

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

נטליה ליפובצקי
ליפובצקי נטליה - אדריכלים

Handwritten: 25.09.16



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15