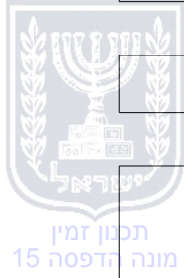


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0184630

מגורים במגרש 588A, רח' מכס בורן 2, שכ' רמות, באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
אישורים	תכנית מפורטת



דברי הסבר לתכנית

תכנית מטפלת במגרש המיועד למגורים אי (חד משפחתי עם קיר משותף), הנמצא ברח' מכס בורן 2, שכל רמות באר שבע.

- תכניות מוצעת מאפשרת שינויים הבאים:
- הגדלת שטח עיקרי ושירות בקומת קרקע.
- שינוי קו בניין.
- שינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 588A, רח' מכס בורן 2, שכי' רמות, באר שבע

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

605-0184630

מספר התכנית

0.595 דונם

שטח התכנית 1.2

הגשה

שלב 1.3
מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) (1) (א) (1)

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
קואורדינאטה X	181211
קואורדינאטה Y	575785

1.5.2 תיאור מקום

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	בורן מכס	2	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38157	מוסדר	חלק		170
38158	מוסדר	חלק		229
38396	מוסדר	חלק	192	216

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38396	38063

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991	1325	3958	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 6 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /5 במ/ 6 /1
04/08/1994	4589	4237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 6 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /5 במ/ 6 /6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פבל בונדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פבל בונדר		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		01/11/2015	פבל בונדר	01/11/2015	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		14/01/2016	פבל בונדר	14/01/2016	1	1: 250	רקע	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



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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	טלי ברלדסקי			באר שבע	בורן מכס	2	050-8622077	050-8622077	tali.berladski@teva.co.il
	פרטי	יאנוש ברלדסקי			באר שבע	בורן מכס	2	050-5580880	050-5580880	tali.berladski@teva.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				באר שבע	התקוה	4	08-6512294	08-6264250	
חוכר	טלי ברלדסקי			באר שבע	בורן מכס	2	050-8622077	050-8622077	tali.berladski@teva.co.il
חוכר	יאנוש ברלדסקי			באר שבע	בורן מכס	2	050-5580880	050-5580880	tali.berladski@teva.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	פבל בונדר	81597		באר שבע	בר ניסן (1)	37	050-3003392		pavel@marash.co.il



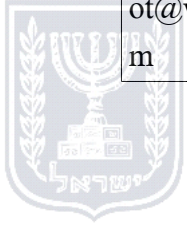
מנהל תכנון ומתן
הדפסה 15



תכנון ומתן
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655	08-6441170	negev_medid ot@walla.co m

(1) כתובת : דירה 16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם שטח בנייה עד 100%.

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 בזכויות ומגבלות בנייה במגרש 588A, אזור מגורים א', צמוד קרקע, חד משפחתי עם קיר משותף, רח' מכס בורן 2, שכל רמות, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה מ-141 מ"ר ל-248 מ"ר לפי סעיף 62א(א)1(א) כמפורט להלן:
 - הגדלת שטח עיקרי מ-120 מ"ר ל-205 מ"ר
 - הגדלת שטח שירות מ-21 מ"ר ל-43 מ"ר עבור ממ"ד, סככת חנייה ומחסן חיצוני.
- שינוי בקו בניין קידמי עבור תוספת בנייה וממ"ד לפי סעיף 62א(א)4.
- שינוי בקוי בניין עבור מחסן לפי סעיף 62א(א)4.
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)5.
- הגדלת תכסית קרקע ל-43.62% לפי סעיף 62א(א)9.



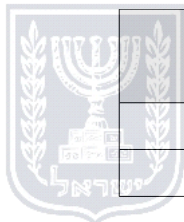
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.595
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

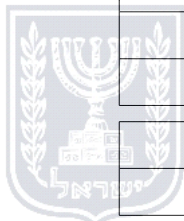
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	205		+85	120	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	101
מגורים א'	588A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	588A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	112.09	18.83
דרך משולבת	52.18	8.77
מגורים א'	431	72.40
סה"כ	595.27	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	110.77	18.61
דרך משולבת	52.18	8.77
מגורים א'	432.32	72.63
סה"כ	595.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>לבית חד משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תוספת שטח עיקרי של 85 מ"ר בקומת קרקע. שטח עיקרי יכלול תוספת לממ"ד מעל הגודל התקני. - שטח שירות בסה"כ 43 מ"ר מתוכם: 12 מ"ר עבור ממ"ד, הגדלת שטח עבור סככה לרכב בקירוי קל מ- 15 מ"ר ל- 23 מ"ר הגדלת שטח מחסן מ- 6 מ"ר ל- 8 מ"ר. - שטח מחסן לא יעלה על 8 מ"ר, גובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר, גובה חיצוני לא יעלה על 2.50 מטר. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפועי הגג והניקוז יהיו לכיוון המגרש בלבד. - בניית סככה לרכב בגודל מירבי של 23 מ"ר ללא קירות, שיפועי הגג והניקוז יהיו לכיוון המגרש בלבד. שער כניסה לחנייה לא יפתח לכיוון הרחוב.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גימור התוספות יהיה תואם לבית הקיים. 2. חומר גמר של התוספות יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו'...) או שילוב ביניהם לאישור מהנדס העיר.
ג	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גג התוספת יהיה גג רעפים. גובה מירבי של גג רעפים לא יעלה על 8.00 מטר, וימדד מאבן השפה בפינה הגבוהה של המגרש. 2. גג ממ"ד יהיה גג שטוח.
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית גדר בחזית הקדמית מטויח עד גובה 1.80 מטר. 2. גובה מירבי בין השכנים יהיה 1.80 מטר אך לא יחרוג מגובה הגדר קידמית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית



4.2	דרך מאושרת
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי מסומן בתשריט.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.3.2	הוראות
א	דרכים תוואי ורוחב הדרך לפי מסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	שימוש	יעוד							
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה											
													עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי	(2)	(2)	(2)	2	8	3	1	43.62	61.72	266	43 (1)	205	431	588A	מגורים	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) מתוכם: 12 מ"ר עבור ממ"ד, 23 מ"ר עבור סככת רכב, 8 מ"ר מסחן חיצוני..

(2) לפי מסומן לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	חניה															
6.2.1 החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.																
6.2	פיקוד העורף															
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.																
6.3	תנאים למתן היתרי בניה															
6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 6.1.2 היתרי בניה ינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט. 6.1.3 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן ישראלי ת"י 413. אנו עומד בקנה אחד עם הוראות התמ"א כאמור לעיל.																
6.4	תשתיות															
א. שרותים הנדסיים ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table> אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.		סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'
סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'														
6.5	היטל השבחה															
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.																
6.6	הפקעות לצרכי ציבור															
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היעץ המשפטי לממשלה.																

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

8. חתימות

שם: טלי ברלדסקי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	בבעלות מדינה	חתימה:	

שם: יאנוש ברלדסקי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	חוכר	חתימה:	

שם: שם ומספר תאגיד: רמ"י 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	

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

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

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

