

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

6009428

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0376251

מגורים מבגרש 136B ברח' גרשם שלום 20, שכונת רמות, באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

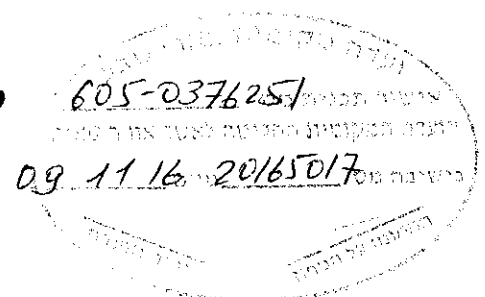
תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

טל אל-על
סגן ומ"מ ראש העיר
עיריית באר-שבע

9.1.17



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 136B המיועד לאיזור מגורים א' ונמצא ברח' גרשם שלום 20, שכונת רמות, באר שבע.

במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל תוספת סטנדרטית לפי תוכנית מס' 7/6/5. 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 מבגרש 136B ברח' גרשם שלום 20, שכונת רמות,
באר שבע

מספר התכנית 605-0376251

1.2 שטח התכנית 0.278 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (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

קואורדינאטה X 181424

קואורדינאטה Y 575488

1.5.2 תיאור מקום רח' גרשם שלום 20, שכונת 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	גרשם שלום	20	

שכונה רח' גרשון שלום 20, שכונת רמות, באר שבע.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38160	מוסדר	חלק	163	197

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 / 6 במ'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 6 במ' ממשיכות לחול.	3916	3583	29/08/1991
5 / 6 במ' / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 6 במ' / 7 ממשיכות לחול.	4241	4732	21/08/1994

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				סבטלנה כצנלסון			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סבטלנה כצנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		08/12/2015	סבטלנה כצנלסון	10/12/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		08/12/2015	סבטלנה כצנלסון	10/12/2015		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	איגור וייס			באר שבע	גרשם שלום	20	052-2391166		
	פרטי	סופיה וייס			באר שבע	גרשם שלום	20	052-2391166		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איגור וייס			באר שבע	גרשם שלום	20	052-2391166		
פרטי	סופיה וייס			באר שבע	גרשם שלום	20	052-2391166		

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	איגור וייס			באר שבע	גרשם שלום	20	052-2391166		
חוכר	סופיה וייס			באר שבע	גרשם שלום	20	052-2391166		

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 (1)	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.a rch@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	סברי בדארנה	110815	ס.ב. הנדסה ומדידות בע"מ	סחינין	(2)		04-6748051	04-8889037	s99@017.net.i l

(1) כתובת: רח' חיים גרינפלד 19/5, באר שבע.

(2) כתובת: סחינין, מיקוד 20173, ת"ד 2366.

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' 136B

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה מסה"כ - 151 מ"ר ל 191 מ"ר לפי סעיף 62א(1)1(א) כמפורט להלן:

- שטחים עיקריים - מ- 130 מ"ר ל-147 מ"ר.

- שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת - מ-21 מ"ר ל-44 מ"ר (עבור סככת רכב- 15 מ"ר, מחסן- 8 מ"ר, ממ"ד- 13 מ"ר, גגון בחזית קידמית- 4 מ"ר, גגון בחזית צידית- 4 מ"ר).

2. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(5)

3. קביעת קווי בניין לממ"ד ומחסן לפי סעיף 62 א(4).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.278
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	130	+17	147		

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 משולבת	100
מגורים א'	136B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	מגורים א'	136B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	44.35	15.95
מגורים א'	233.78	84.05
סה"כ	278.13	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	44.35	15.95
מגורים א'	233.78	84.05
סה"כ	278.13	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לבית קיים חד-משפחתי עם קיר משותף תותר: - 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. - 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	אדריכלות - 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 משולבת
4.2.2	הוראות
א	זרכים רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מגרש כללי	מגרש					מגרש	מגרש	מגרש	מגרש
מגורים א'	מגורים א'	136B	1	234	147	44	191	65	1	7	2	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
												קדמי		
												(1)	(1)	(1)

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	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה
6.2	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.4	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 חיצוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חיצוני 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.
6.5	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: איגור וייס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: סופיה וייס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: איגור וייס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: סופיה וייס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 1	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איגור וייס	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סופיה וייס	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: סבטלנה כצנלסון	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: כצנלסון סבטלנה אדריכלית מספר רשיון 7635024