

605-0311589

תכנית מס' 605-0311589 - שם התכנית: מגורים במגרש 6, ברחוב מנדלי מוכר ספרים, שכונה א, בבאר שבע

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0311589

מגורים במגרש 6, ברחוב מנדלי מוכר ספרים, שכונה א, בבאר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

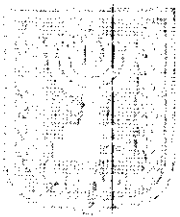
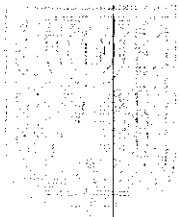
605-0311589

08.03.17 17:50

סגל אגף-על
סגן מנהל רשות העיר
עיריית באר שבע

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים, הנמצא בשכונה א', רח' מנדלי מוכר ספרים 6, באר שבע. במגרש קיים בית מגורים דו קומתי בעל 4 דירות. התוכנית המוצעת מאפשרת תוספת בנייה וקומה לדירה מס' 3 הנמצאת בקומה א' ותוספת זכויות עבור דירה מס' 1 בקומת הקרקע מתחת לבנייה המוצעת בקומה א'. הסדרת קוי בניין בהתאם לקיים בשטח. זכויות הבנייה לדירות 2 ו-4, נשארות ללא שינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים במגרש 6, ברחוב מנדלי מוכר ספרים, שכונה א, בבאר שבע

מספר התכנית 605-0311589

1.2 שטח התכנית 1.075 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 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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

180279 קואורדינאטה X

572978 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברחוב מנדלי מוכר ספרים 6/3, שכונה א, בבאר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|------------------|----------|-------|
| באר שבע | מנדלי מוכר ספרים | 6 | |

שכונה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38025 | מוסדר | חלק | | 24-25, 160, 175 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 38025 | 38025 |

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|------------------|------------------|
| 8 / 107 / 03 / 5 | 6 |

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 |
|--------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 27 / 107 / 03 / 5 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27 / 107 / 03 / 5 ממשיכות לחול. | 2557 | 1084 | 02/08/1979 |
| 155 / 102 / 02 / 5 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 5 / 155 / 102. הוראות תכנית 155 / 102 / 02 / 5 תחולנה על תכנית זו. | 6193 | 2244 | 26/01/2011 |
| 29 / 107 / 03 / 5 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 / 5 / 29 / 107. הוראות תכנית 29 / 107 / 03 תחולנה על תכנית זו. | 2596 | 793 | 17/01/1980 |
| 8 / 107 / 03 / 5 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 / 5 / 8 / 107. הוראות תכנית 8 / 107 / 03 תחולנה על תכנית זו. | 1962 | 273 | 22/11/1973 |

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 | | | | דוד כהן | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | דוד כהן | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1:250 | 1 | 09/03/2015 | דוד כהן | 15/01/2017 | מנחה ומחייב לעניין מיקום התוספת | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1:250 | 1 | 09/03/2015 | דוד כהן | 05/04/2015 | | 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 | דניאל קדוש | | | באר שבע | מנדלי מוכר ספרים | 6 | 054-6659654 | | ba.racheli7@gmail.com |

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 | | | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | (1) | | 08-6624220 | 08-6624221 | |
| חוכר | דניאל קדוש | | | באר שבע | מנדלי מוכר ספרים | 6 | 054-6659654 | | ba.racheli7@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 223 באר שבע.

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 | דוד כהן | 69926 | | באר שבע | אבן שפרוט | 5 | 054-6370033 | 08-6431068 | ba.racheli7@gmail.com |

תכנית מס': 605-0311589 - שם התכנית: מגורים במגרש 6, ברחוב מנדלי מוכר ספרים, שכונה א, בבאר שבע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|---------|-------|-----|-------------|-----|----------------------------------|
| מודד מוסמך | מודד | גיאנה בובליק | 1110 | | באר שבע | עגנון | 2 | 054-5237655 | | Negev_mdid ot@walla.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

הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית ולמטרת שירות ושינויי קווי בניין, במגרש מגורים בשכונה א', באר שבע, עבור דירות מס' 3 ו-1.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי לתכניות מס' 27/107/03/5, 8/107/03/5 במגרש מגורים ברח' מנדלי מוכר ספרים 6, עבור דירה מס' 3 בקומה א' על ידי:

1. הגדלת סה"כ השטח המותר לבנייה מ-570.8 מ"ר ל-659.10 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א)(1) כמפורט להלן:
* הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-490.8 מ"ר ל-579.1 מ"ר עבור עליית גג, מרפסת סגורה, מבואה לממ"ד בדירה 6/3 (הוספת 77.30 מ"ר) ותוספת זכויות בניה עבור דירה 6/1 (כ-11.0 מ"ר) בקומת קרקע מתחת בנייה המוצעת בקומה א'.
2. שינוי נקודתי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 1.075 | |
|--|------|------------|-------------------|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) |
| | | | סה"כ מוצע בתוכנית |
| | | | מפורט |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 4 | 4 |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 490.8 | 579.1 |
| תוספת שטח של 77.3 מ"ר עבור דירה מס' 6/3 ו- 11.0 מ"ר עבור דירה מס' 6/1. | | | |

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' | 25C |
| סימון בתשריט | יעוד |
| להריסה | מגורים א' |
| | תאי שטח כפופים |
| | 25C |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 249 | 23.34 |
| מגורים ב' | 818 | 76.66 |
| סה"כ | 1,067 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 254.24 | 23.70 |
| מגורים א' | 818.44 | 76.30 |
| סה"כ | 1,072.67 | 100 |

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתא שטח מס' 6 עבור דירה מס' 3 הנמצאת בקומה א', תותר:</p> <p>א. בניית עלית הגג והקמת דירת דופלקס.</p> <p>הקשר בין הקומות-דרך מדרגות פנימיות בלבד.</p> <p>ב. בניית מדרגות חיצוניות לקומה א' ללא קירות וללא קירוי.</p> <p>ג. תוספת בנייה למטרת שירות עבור ממ"ד בגודל 12.0 מ"ר (לפי תקנות התגוננות אזרחית), מחסן נפרד מהבית בגודל 8.0 מ"ר (לפי הוראות תכנית מס' 155/102/02/5). לא יותרו פתחים לכיוון השכנים וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה פנימי של המחסן יהיה 2.2 מ' נטו.</p> <p>2. כתוצאה מהבנייה בקומה א' נוצר שטח עיקרי בקומת הקרקע בגודל כ- 11 מ"ר אשר ישייך לדירה מס' 6/1.</p> <p>3. זכויות ומגבלות הבנייה בדירות מס' 6/2, 6/4 נשארות ללא שינוי לפי התכניות התקפות.</p> |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גימור התוספות יהיו בהתאם לבית הקיים.</p> <p>ב. המדרגות יבנו מחומרים קלים ללא גג וקירות.</p> <p>ג. המחסן יבנה מחומרים קלים או קשיחים.</p> <p>ד. גג התוספת יבנה מחומרים קונבנציונליים (רעפים).</p> <p>ה. בקשה להיתר תכלול שיפוץ חזיתות המבנה, כולל הסרת המזגן בחזית הקידמית.</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרך ציבורית |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>דרכים</p> <p>תוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | 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 | יעוד | |
|------|---------------|-------------|------------|------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-------------------|----------------|-----------------|---------|----------------|-------------------|
| | אחורי | ציד-י-שמאלי | ציד-י-ימני | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | | מעל הכניסה הקובעת |
| | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | (3) 2 | 10 | 4.8 | 4 | 36.85 | 80.5 | 659.1 | (2) 80 | (1) 579.1 | 818 | 25C | 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) דירה 6/3 - 200.0 מ"ר

דירה 6/1 - 133,7 מ"ר

דירה 6/2 - ללא שינוי לפי התכניות התקפות.

דירה 6/4 - ללא שינוי לפי התכניות התקפות.

(2) שטח שירות ל-4 הדירות כולל: ממ"ד-12*4= מ"ר 48, לפי תקנות התגוננות.

מחסן בקומת קרקע 4*8=32.0 מ"ר, לפי תב"ע מס' 155/102/02/5..

(3) 2 קומות + עליית הגג לדירה מס' 3..

(4) כמסומן בתשריט.

| | |
|-------------------------|--|
| 6. הוראות נוספות | |
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>3. הריסת מבנים ללא היתר של דירות 1,2,4 לא תהווה תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>4. שיפוץ חזיתות המבנה הקיים והסרת המזגן בקיר חימוני.</p> |
| 6.2 | היטל השבחה |
| | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |
| 6.3 | חניה |
| | החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה. |
| 6.4 | תשתיות |
| | <p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>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 חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>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 :</p> <p>סוג קו חשמל</p> <p>קו חשמל מתח נמוך</p> <p>מרחק מתיל קיצוני 3 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>מרחק מתיל קיצוני 5 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>מרחק מציר הקו 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>מרחק מציר הקו 35 מ'</p> <p>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.</p> |
| 6.5 | פיקוד העורף |
| | תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש. |
| 7. ביצוע התכנית | |

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישור התכנית.

8. חתימות

| | | | |
|--|----------------------|---|--------------------|
| שם: דניאל קדוש שם ומספר תאגיד: | סוג: בבעלות מדינה | תאריך: 24-1-17 חתימה: | מגיש התכנית |
| שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761 | תאריך: | חתימה: | בעל עניין בקרקע |
| שם: דניאל קדוש שם ומספר תאגיד: | סוג: חוכר | תאריך: 24-1-17 חתימה: | בעל עניין בקרקע |
| שם: דוד כהן שם ומספר תאגיד: | סוג: עורך ראשי | תאריך: דוד כהן אדריכל מתכנן ערים חתימה: מסי רשיון/69926 | עורך התכנית |