

605-9416

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0326470

מגורים במגרש B380 ברחוב אבן ארי מיכאל 19 שכונת רמות באר שבע

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

אישורים

605-0326470

14.12.15 20165019

טל ארז על
 שמונת יושבי המועצה העיר
 עיריית מודיעין-יעב

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש B380, הנמצא ברחוב מיכאל בן ארי 19 בשכי רמות, באר שבע.
התוכנית מאפשרת:

1. הגדלת שטח בנייה בחזית קידמית.
2. שינוי קו בנין אחורי.
3. הגדלת שטח חניה מקורה.
4. שינוי בינוי סטנדרטי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
 מגורים במגרש B380 ברחוב אבן ארי מיכאל 19 שכונת רמות באר שבע

מספר התכנית 605-0326470

1.2 שטח התכנית 0.297 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, 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

181596 קואורדינאטה X

575968 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום : שטח התכנית נמצא ברחוב אבן ארי מיכאל 19 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	אבן ארי מיכאל	19	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38447	מוסדר	חלק		43-44, 84

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
6 / 5 / 6	380B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	כפיפות	1 / 6 / 5
04/08/1994	4589	4237	השינויים המפורטים בתכנית זו בלבד. כל יתר הוראות תכנית התקפה ממשיכות לחול.	כפיפות	6 / 6 / 5

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				רחל ברבי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		רחל ברבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	05/03/2015	רחל ברבי	30/05/2015	מנחה מחייב לגבי מיקום התוספת	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	05/03/2015	רחל ברבי	30/05/2015		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	משה ויטל			באר שבע	אבן ארי מיכאל	19	077-5060121	08-6431068	ba.racheli7@gmail.com
	פרטי	רחלה ויטל			באר שבע	אבן ארי מיכאל	19	077-5060121	08-6431068	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	התקוה (1)	4	08-6624220	08-6624221	
חוכר	משה ויטל			באר שבע	אבן ארי מיכאל	19	077-5060121	08-6431068	ba.racheli7@gmail.com
חוכר	רחלה ויטל			באר שבע	אבן ארי מיכאל	19	077-5060121	08-6431068	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
ה/אדריכלות	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	08-6270083	08-6270073	Rbk033@walla.com

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'	עד 100% (כולל) שטחי בניה

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

תוספת בניה במגרש מגורים B380 ברחוב מיכאל בן ארי 19, שכונת רמות באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת סה"כ זכויות בנייה מ-141.0 מ"ר ל-180.0 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א) לפי הפירוט שלהלן:
 - הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית מ-120 מ"ר ל-139.0 מ"ר.
 - הגדלת זכויות בנייה למטרת שטחי שירות מ-21.0 ל-41.0 מ"ר עבור: ממ"ד, מחסן וסככת חניה.
 - שינוי קו בניין אחורי עבור בניית ממ"ד מ-5.0 מ' ל-3.0 מ' לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
 - שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.297
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	139		+19	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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	380B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	62	21.91
מגורים א'-יעוד קרקע שלא לפי מבא"ת	221	78.09
סה"כ	283	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	61.75	20.77
מגורים א'	235.49	79.23
סה"כ	297.24	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, בתא שטח 380B
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	<p>א. תותר תוספת בנייה בחזית הקידמית.</p> <p>ב. תותר בניית ממ"ד בחזית האחורית בגודל העולה על גודל תקני, השטח העודף יחשב כשטח עיקרי.</p> <p>ג. תותר הגדלת שטח חניה מקורה מ-15.0 ל-21.0 מ"ר.</p> <p>ד. בניית מחסן בחזית האחורית בגודל 6.0 מ"ר בקווי בנין צדדי ואחורי 0.0.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גימור התוספת יהיה בהתאם לבית הקיים, טיח או שליכטה צבעונית.</p> <p>ב. גג התוספת יהיה גג בטון שטוח, תותר לשימוש בגג התוספת, כמרפסת ופתיחת דלת.</p> <p>ג. התוספת בחזית הקידמית תהייה תוספת סטנדרטית עבור בית השכן עם הקיר המשותף.</p> <p>ד. החניה תקורה בקירווי קל ללא קירות ודלתות.</p> <p>ה. המחסן יבנה מחומרים קלים או קשיחים בצבע מותאם לתוספת המבנה המקורי וגובהו הפנימי 2.20 מ'.</p> <p>ו. תוספת מצללה.</p> <p>ז. גדרות בהתאם לתוכנית המאושרת.</p> <p>ח. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרכים
4.2.2	הוראות דרכים
א	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

אחורי	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	
	צידי- ימני	צידי- שמאלי							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	2	8.5	4	1	44.6	76.6	180			(1) 41	139	235	380B	מגורים א'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)		
	380B	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) ממ"ד-12.0 מ"ר, סככת רכב-21.0 מ"ר, מחסן-8.0 מ"ר.
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p> <p>ג. חיזוק מבנים המיועדים לשימור: במבנים קיימים המיועדים לשימור יכולו ההוראות לעיל, אל זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספיציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.</p> <p>ד. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p> <p>ה. היתרי הבנייה ינתנו לאחר הריסה המוצעת בתוכנית.</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 לקווי 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>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>

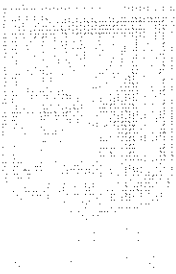
6.4	תשתיות
	<p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) מרחק מציר הקו 35 מ' אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישור התכנית.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: משה ויטל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 22.01.17 חתימה:
מגיש התכנית	שם: רחלה ויטל שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 22.01.17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: משה ויטל שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 22.01.17 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רחלה ויטל שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: 22.01.17 חתימה:
עורך התכנית	שם: רחל ברבי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 22.1.17 חתימה: רחל ברבי אדריכלות ועיצוב פנים מ.ר. ח/ 42693