

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

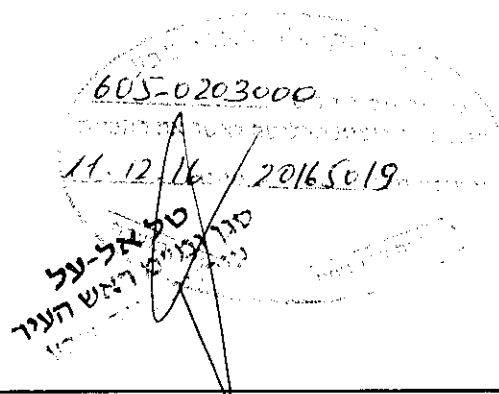
הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0203000

מגורים במגרש מס' 51 ברח' ע. שמשון 5,7,9,11 בשכונת רמות ב"ש

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	באר שבע
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

לאור המצב הקיים של המבנה בפועל, חב' אחים בוסקילה בע"מ מבקשת לערוך שינויים לתכנית מפורטת מס' 3/199/03/5 אשר בתוקף, ע"י הגדלת השטח המותר לבניה (תוספת שטח שרות) להסדרת הבניה שבוצעה בפועל. בתכנית זו מוצע:

1. הסדרת מחסנים פרטים במפלס קומת הקרקע אשר בשימוש הדיירים.
2. שינוי בקווי בנין עקב בליטה של חללי מסתורי תליית כביסה.
3. שינוי בקווי למרפסות לא זיזיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגורים במגרש מס' 51 ברח' ע. שמשון 5,7,9,11 בשכונת רמות ב"ש

מספר התכנית 605-0203000

1.2 שטח התכנית 4.306 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) 1 (4)

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 180771

קואורדינאטה Y 576689

1.5.2 תיאור מקום באר שבע, עמיצור שימשון 11-5

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	עמיצור שמשון		
שכונה	רמות ב', באר שבע		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38371	מוסדר	חלק	7	27-29

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
3 / 199 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 199 / 03 / 5 3 ממשיכות לחול.	5324	3817	26/08/2004

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				מיכאל בן ציון			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל בן ציון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	01/12/2014	מיכאל בן ציון	02/12/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/05/2015	מיכאל בן ציון	18/05/2015		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925	08-9933926	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925	08-9933926	buskila2015@gmail.com

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 (1)	4	03-9533333	08-6264250	
חוכר			חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925	08-9933926	buskila2015@gmail.com

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה קומה 1
ת.ד 233 באר שבע 8410102.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל בן ציון		חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925		benchin@bez eqint.net
מודד	מודד	יוסי כוכבי	598		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvi sion.et.il

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה באר-שבע

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 השטח המותר לבניה לצורך הסדרת מחסנים פרטיים ושינויים בקווי בניין בתא שטח מס' 51.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת שטחי שרות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבניה במגרש מ - 660 מ"ר ל - 1160 מ"ר לפי סעיף 4א62(א1)(4) לחוק.
- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט לפי סעיף 4א62(א) לחוק כמפורט:
 - קו בניין דרום מזרחי 2.85 מ' במקום 4.0 מ'
 - קו בניין צפון מערבי 3.0 מ' במקום 4.0 מ'
 - קו בניין צפון מזרחי 2.95 מ' במקום 4.0 מ'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					4.306
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	26		26	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,780		2,780	

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	715
מגורים ב'	51

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,868	מגורים ג'
100	2,868	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
33.32	1,434.87	דרך מאושרת
66.68	2,870.99	מגורים ב'
100	4,305.86	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי

1. מחסנים פרטיים :

תותר בניית מערך מחסנים פרטיים במפלס קומות הקרקע לשימוש דיירי המבנה בלבד.

שימוש המחסנים לאחסון בלבד, לא יותר שום שימוש אחר בשטח מחסנים פרטיים.

מחסנים אלו, ירשמו על שם הדיירים.

2. קווי בניין :

קווי הבניין יהיו כמסומן במצב המוצע.

יתר הוראות בניה יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 3/199/03/5

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מפורטת מס' 3/199/03/5
4.2.2	הוראות
א	דרכים וחניות
	בהתאם לתכנית מפורטת מס' 3/199/03/5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				קדמי
									ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי		
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת שירות עיקרי				מעל הכניסה הקובעת					
מגורים ב'	מגורים ב'	51	2871	2780	(1) 1160	45	26	20	5		(2)	(2)	(2)

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) בנוסף - 35 מ"ר לכל מקום חניה מקורה.

(2) קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה יינתן על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מפורטת מס' 3/199/03/5

6.2 חניה

החניה תהיה על פי תקן חניה של תכנית מתאר באר שבע. חניה עילית בתחום המגרש בלבד.

6.3 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח: 51, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

6.5 תשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.6 מבנים קיימים

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק

המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

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 מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות

העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של

מבנים קיימים

6.6

המבנה.

3. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן

ישראלי ת"י 431

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית : תוך 3 שנים.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: חברת אחים בוסקילה בע"מ 511959769	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי תאריך: 23/11/16 אחים בוסקילה בע"מ חתימה: ת.ד. 2598 נתיבות טל: 08-9933925 08-9933926 פ.ד. 51-195976-9
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: חברת אחים בוסקילה בע"מ 511959769	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי תאריך: 23/11/16 אחים בוסקילה בע"מ חתימה: ת.ד. 2598 נתיבות טל: 08-9933925 08-9933926 פ.ד. 51-195976-9
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	סוג: בעלים חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: חברת אחים בוסקילה בע"מ 511959769	סוג: חוכר תאריך: 23/11/16 אחים בוסקילה בע"מ חתימה: ת.ד. 2598 נתיבות טל: 08-9933925 08-9933926 פ.ד. 51-195976-9
עורך התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: חברת אחים בוסקילה בע"מ	סוג: עורך ראשי תאריך: 23/11/16 מיכאל בן ציון אוריאל דאש חתימת האחים בוסקילה בע"מ מ"ר: 38263