

605-9515

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0307033

מגורים במגרש 460B ברחוב מכס בורן 5 שכונת רמות באר שבע



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

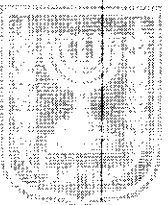


605-0307033

11
סגן ומימון ראש העיר
עורכיית באר-שבע
2017 5001

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת כוללת את תא שטח 460B ברחוב מכס בורן 5 רמות .
במגרש קיים בית חד-משפחתי עם קיר משותף.
התכנית מאפשרת הגדלת זכויות בנייה, שינוי בקווי בניין ושינוי בינוי סטנדרטי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 460B ברחוב מכס בורן 5 שכונת רמות
באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

605-0307033

מספר התכנית

0.310 דונם

1.2 שטח התכנית

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

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

181190 קואורדינאטה X

575825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 460B רח' מכס בורן 5 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	בורן מכס	460	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38396	מוסדר	חלק	189	216

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

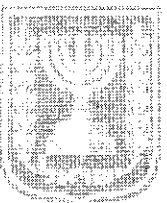
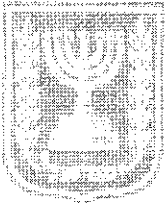
לא רלוונטי

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
1 /5 /במ/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /במ/ 6 /1 ממשיכות לחול.	3958	1325	31/12/1991
6 /5 /במ/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /במ/ 6 /6 ממשיכות לחול.	4237	4589	04/08/1994



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		01/08/2016	פוקרא ראיד	31/07/2016	1	1:200	מנחה	בינוי
לא		01/08/2016	פוקרא ראיד	31/07/2016		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



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	יוסף מצרי			באר שבע	בורן מכס	5	08-6235020	08-6235020	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף מצרי			באר שבע	בורן מכס	5	08-6235020	08-6235020	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רמ"י	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268706	08-6268706	
חוכר	יוסף מצרי			באר שבע	בורן מכס	5	08-6235020	08-6235020	
חוכר	מרסל מצרי			באר שבע	בורן מכס	5	08-6235020	08-6235020	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020		rfuqara@gmail.com

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

הגדל זכויות בנייה, שינוי קווי בניין ובינוי סטנדרטי בתא שטח מסי 460B ברחוב מכס בורן 5 רמות באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ השטח המותר לבניין מ 141 מ"ר ל 205 מ"ר לפי סעיף 62א(א1) [א] 1 [א] 1.

- שטח עיקרי מ-120 מ"ר ל 170 מ"ר.

- שטחי שרות מ ? 21 מ"ר (מחסן 6.0מ"ר + סככת רכב 15.0מ"ר) ל ? 35מ"ר (מחסן 8.0מ"ר+ סככת רכב 15.0מ"ר + ממ"ד 12.0מ"ר).

2. שינוי קווי בניין אחורי עבור תוספת בנייה וקביעת קווי בניין עבור סככת הצללה/ מצללה, מחסן וממ"ד לפי סעיף 62א(א)4.

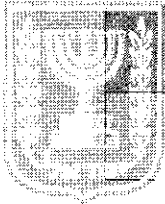
3. הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62א(א)9.

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



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.31
------------------	------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	170		+50	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 משולבת	100
מגורים א'	460B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	460B
מבנה להריסה	מגורים א'	460B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	50	16.13
מגורים א'	260	83.87
סה"כ	310	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	49.53	16.01
מגורים א'	259.81	83.99
סה"כ	309.34	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	9.38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. תותר תוספת בנייה וממ"ד בקומת קרקע בחלק אחורי של המגרש . - תותר בניית סככת הצללה/מצללה עד קו בניין צדדי 0.0 מ1.10 . - תותר בניית מחסן חיצוני בגודל של 8.0 מ"ר בקווי בניין צדדי ואחורי 0.0 . - תותר בניית סככת הצללה בחזית הקדמית. שטח הסככה יכלל בשטחים עיקריים. לא תותר בנייה מתחת לסככה. 2. מרחב מוגן - תותר בניית מרחב מוגן דירתי בקומת הקרקע בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר. לא תיבנה מרפסת על גג הממ"ד. תותר בניית סככת רכב בגודל 15.0 מ"ר ללא קירות. שער כניסה לחנייה לא יפתח לכיוון הרחוב, יותר שער הזזה בצד של המגרש. 3. מתקנים הנדסיים יהיו מוסתרים. 6. לא תותר פתיחת פתחים בקו בניין 0.0</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>- חומרי הבנייה של התוספות יהיו בהתאם לבית הקיים.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שטח ה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי גודל מגרש כללי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	50	205			170	35 (1)	260	460B	מגורים	אי מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	2											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) שטח שרות כולל : מחסן 8.0מ"ר+ סככת רכב 15.0מ"ר + ממ"ד 12.0מ"ר..
 (2) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה															
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה של תכנית מתאר ב"ש.															
6.2	חשמל															
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1"> <tr> <td>מרחק מציר הקו</td> <td>מרחק מתיל חיצוני</td> <td>סוג קו חשמל</td> </tr> <tr> <td>3.5 מ' / 3 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 מ' / 5 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו חשמל	3.5 מ' / 3 מ'	קו חשמל מתח נמוך		6 מ' / 5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	
מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו חשמל														
3.5 מ' / 3 מ'	קו חשמל מתח נמוך															
6 מ' / 5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו															
20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)															
35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)															

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

6.3	<p>א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון אור ואוורור הדרושים. ג. היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ד. שער כניסה לחנייה לא יפתח לכיוון הרחוב.</p>
-----	---

6.4 מקלטים

6.4	עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.
-----	----------------------------------

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יוסף מצרי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: יוסף מצרי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רמ"י 500101761	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף מצרי	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מרסל מצרי	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: פוקרא ראיד	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קווי הנדסה		חתימה: