

6059516

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0182501

מגורים במגרש מס' 63 רח' אברהם שופט 41 שכ' רמות ד' ב"ש

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

605-0182501

11.01.17 20175001

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה קוי בנין וקובעת קו בנין למצללה מבטון

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש מס' 63 רח' אברהם שופט 41 שכי' רמות ד' ב"ש
		מספר התכנית	605-0182501
1.2	שטח התכנית		0.720 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	62א (א) סעיף קטן 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

188110 קואורדינאטה X

582154 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	41	שופט אברהם	באר שבע

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38347	לא מוסדר	חלק		1

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
63	185/במ/5

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
155 / 102 / 02 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 / 02 / 102. הוראות תכנית 155 / 102 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244	26/01/2011
5 / מק / 2085	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / מק / 2085 ממשיכות לחול.	4957		04/02/2001
5 / במ / 185	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ / 185 ממשיכות לחול.	4505	2759	20/03/1997

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אזוט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אזוט		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	04/04/2016	אילן אזוט	16/01/2016	1	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	ז'קלין כהן			דימונה	חצב	24	052-4708934	052-4708934	
	פרטי	מרדכי כהן			דימונה	חצב	24	052-4708934	052-4708934	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ז'קלין כהן			דימונה	חצב	24	052-4708934	052-4708934	
פרטי	מרדכי כהן			דימונה	חצב	24	052-4708934	052-4708934	

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	4	08-6264250	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	אילן אזוט		א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959	08-6499959	ilan@azut- map.co.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959	08-6499959	

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

שינוי וקביעת קווי הבניין במגרש מס' 63 רח' אברהם שופט 41 שכ' רמות ד', ב"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוי בנין עבור הבית וקביעת קו בנין למצללה מבטון עפ"י סעיף 62 א' (א) (4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.72	
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *
	מפורט	מתארי	
	1		1
מגורים (יח"ד)			1
מגורים (מ"ר)	200		200

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	1001
דרך משולבת	1101
מגורים א'	63

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	403.11	55.99
דרך מאושרת	132.96	18.47
דרך מוצעת	71.03	9.87
דרך משולבת	112.86	15.68
סה"כ	719.96	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	203.99	28.33
דרך משולבת	112.86	15.68
מגורים א'	403.11	55.99
סה"כ	719.96	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל השימושים לפי תכנית תקפה 5/במ/185
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי
	כל ההוראות לפי תכניות תקפות 5/במ/185. 5/מק/2085 למעט קווי הבניין אשר יהיו כמסומן בתשריט. תותר לבנות מחסן בגודל עד 8.0מ"ר בהתאם להוראות תכנית מס' 5/102/02/155.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים לפי תכנית תקפה 5/במ/185
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	כל ההוראות לפי תכנית תקפה 5/במ/185
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	כל השימושים לפי תכנית תקפה 5/במ/185
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	כל ההוראות לפי תכנית תקפה 5/במ/185

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	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	10.5	1	(2)	297	60	37 (1)	200	403	מגורים א' 63

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) מיועד למרחב מוגן ולחניה מקורה
- 8 מ"ר מוחסן בנוסף לשטחי שירות המפורטים בטבלה.
- (2) 185 מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם להוראות תכניות מס' 5/מק/2085, 155/102/02/5.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה של עיריית באר שבע התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
6.3	תשתיות
	<p>א. שרותים הנדסיים:</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע.</p> <p>יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו בהתאם עם רשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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.</p> <p>מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל</p> <p>3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי 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 מתן תוקפה.

8. חתימות

שם: זיקלין כהן	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה: 	
שם: מרדכי כהן	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה: 	
שם: זיקלין כהן	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד:		חתימה: 	
שם: מרדכי כהן	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד:		חתימה: 	
שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	רשות מקרקעי ישראל 500101761
שם: אילן אזוט	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד:		חתימה: 	א.א.ג. אזוט בע"מ 512572538