

6059593

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 605-0385963

מגורים במגרש מס' 681 שכ' רמות באר-שבע

דרום

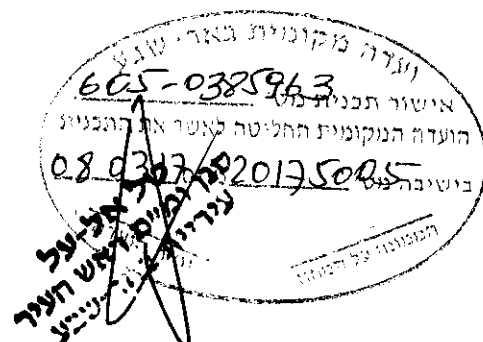
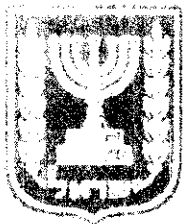
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

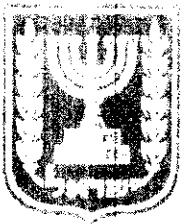
סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת שינוי חלוקת זכויות בניה בין המפלסים, הוספת 2 יחיד ושינויים בהוראות הבינוי במגרש מגורים מס' 681 שכ' רמות באר-שבע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית **מספר התכנית** מספר התכנית
מגורים במגרש מס' 681 שכ' רמות באר-שבע

מספר התכנית 605-0385963

1.2 שטח התכנית שטח התכנית 10.495 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות לא של תכנית מפורטת

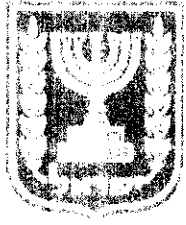
ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
	קואורדינאטה X	181575
	קואורדינאטה Y	576750

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

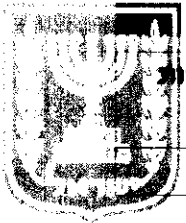
נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	רחבעם זאבי	3	

רמות רבתי - מתחם 2

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38370	מוסדר	חלק	7	

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
131 / 102 / 02 / 5	שינוי	התכנית משנה רק את מה שמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות התכנית התקפה ממשיכות לחול.	5139	833	9/12/2002



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ורה ברוכיס			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		ורה ברוכיס		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	מנחה	1:500	1	25/02/2016	ורה ברוכיס	25/02/2016		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			אחים אום בע"מ	באר שבע	רמב"ם	2	08-6235865	08-6237745	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אחים אום בע"מ	באר שבע	רמב"ם	2	08-6235865	08-6237745	

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	08-6264228	08-6263797	
חוכר			אחים אום בע"מ	באר שבע	רמב"ם	2	08-6235865	08-6237745	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ורה ברוכיס		א.ד כהן	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6490730	08-6490943	verab@adcoh en.co.il
	מודד	רמי ברכייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	08-6270083	08-6270073	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנית זו באה להסדיר חלוקת זכויות בניה בין מעל הכניסה הקובעת לבין מתחת לכניסה הקובעת במגרש מס' 681 שכ' רמות באר-שבע.

כמו כן התכנית מאשרת הוספת קומה, הוספת 2 יח"ד, שינוי בינוי ושינוי בתמהיל הדירות במגרש זה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי לתוכנית מס' 131/102/02/5 במגרש מגורים מס' 681 על ידי:

1. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) בנושאים הבאים:

- שינוי במדרג הקומות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת ללא שינוי בסה"כ מספר הקומות.

- בניית קומה עליונה מלאה במקום קומה חלקית.

- שינוי בתמהיל הדירות.

2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה מ: 8840 מ"ר ל: 9840 מ"ר על ידי תוספת שטחים עיקריים בהיקף של

160 + 240 מ"ר עבור מרפסות ותוספת שטחי שרות בהיקף של 600 מ"ר (כולל תוספת שטח לממדים) ע"פ סעיף

62א(א)(16)(א)(2)

3. העברת 1,300 מ"ר שטח עיקרי מהקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לקומות שמעל למפלס הכניסה

הקובעת ע"פ סעיף 62א(א)(9)

4. העברת שטח שרות (110 מ"ר) ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א)(9).

5. הוספת 2 יח"ד, סה"כ 70 יח"ד במקום 68 יח"ד ע"פ סעיף 62א(א)(8).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

10.495



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	68	+2	70		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	7,140	+160	7,300		בנוסף 240 מ"ר למרפסות

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**

תאי שטח

יעוד

681

מגורים א'

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	10,495	סה"כ
100	10,495	

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	10,494.87	סה"כ
100	10,494.87	

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
למגרש 681 קיים היתר (משנת 2016) להקמת 4 מבני מגורים לסה"כ 50 יחידות דיור מתוך 68 יחידות מותרות. בשלב השני תוגש בקשה להיתר ליחידות דיור נוספות + 2 יחידות שהוספו בתכנית זאת. התכנית באה לתקן טעויות תכנוניות שנפלו בתכנית מס' 131/102/02/5 התקפה, כמו אי התאמה בין שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל ומתחת למפלס הכניסה (ראה טבלת זכויות בנייה למעלה), להוסיף 2 יחידות דיור ולנייד את השטחים בהתאם לצורכי הבינוי החדש. התכנית מתאימה את הבינוי המוצע לתנאי הטופוגרפיה ולצורך כך משנה את מדרג הקומות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת ללא שינוי בסה"כ מספר הקומות. מדרג הקומות לפי תכנית 131/102/02/5 : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומה עליונה חלקית + 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מדרג קומות מוצע : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומה עליונה חלקית + 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. כמו כן, התכנית משנה את תמהיל הדירות : תמהיל דירות לפי תכנית מס' 131/102/02/5 : 30% מהדירות תהינה בנות 3 חדרים, בעלות שטח עיקרי שלא יפחת מ-80 מ"ר. 50% מהדירות תהינה בנות 4 חדרים, בעלות שטח עיקרי שלא יפחת מ-110 מ"ר. 20% מהדירות תהינה בנות 5 חדרים, בעלות שטח עיקרי שלא יפחת מ-130 מ"ר. תמהיל דירות מוצע : 17% מהדירות תהינה בנות 3 חדרים, בעלות שטח עיקרי שלא יפחת מ-76 מ"ר. 57% מהדירות תהינה בנות 4 חדרים, בעלות שטח עיקרי שלא יפחת מ-92 מ"ר. 26% מהדירות תהינה בנות 5 חדרים, בעלות שטח עיקרי שלא יפחת מ-108 מ"ר. תותר בניית קומה עליונה מלאה במקום חלקית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

	מ"רפסות- בנוסף קניית העיקר (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד		
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת שרות				מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי
	240	3	4	70	45	9600	1050	2900	1250	4400	10495	681	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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין כמסומן בתשריט.

הערות לסבלת זכויות וחוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לחוק המרפסות - יותר בנוסף 240 מ"ר עבור מרפסות מקורות (20*12) עבור 20 יח"ד תוספת מעבר ל-50 יח"ד אשר קיבל היתר בניה.



6. הוראות נוספות



6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן החניה של תכנית מס' 68 באר-שבע התקף בעת מתן החניה.

6.2

פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 131/102/02/5.

6.4

תשתיות

א. שירותים הנדסיים

ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה

מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל השבונה, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

א. חשמל

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 הקרקע

בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מכבלים אלה. אין

לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר הבקשת אישור והסכמה מחברת החשמל

מחוז דרום.

6.5

היטל השבחה

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

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965,

יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות

המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ?

יפעלו הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



8. חתימות



מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: אחים אום בע"מ 540168242	סוג: חתימה:	תאריך:
יזם	שם: שם ומספר תאגיד: אחים אום בע"מ 540168242	סוג: חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 50000	סוג: בבעלות מדינה חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: אחים אום בע"מ 540168242	סוג: חוכר חתימה:	תאריך:
עורך התכנית	שם: ורה ברוכיס שם ומספר תאגיד: א.ד. כהן	סוג: עורך ראשי חתימה:	תאריך:

