

9693

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

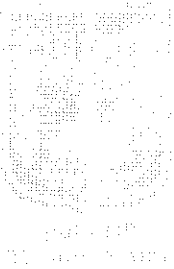
הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0435594

מגורים במגרש מס' 47 רח' משה ליליאן 63/1, שכונת רמות, באר שבע

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

אישורים



605-0435594

0720175010

משרד המרחב והתכנון

מנהל תכנון

מנהל תכנון

מנהל תכנון

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 47 המיועד לאיזור מגורים א' ונמצא ברח' משה ל ליאן 63/1 ב"ש.
מגרש קיימים שני בתי מגורים חד - משפחתיים עם קיר משותף לפי תוכנית מס' 2/6/5 במ/5
התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע וקומה א' בבית מס' 63/1 המסומן כ"הנחיות
מיוחדות" ע"י שינויים בזכויות בנייה, בהנחיות ומגבלות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
מגורים במגרש מס' 47 רח' משה ליליאן 63/1, שכונת רמות, באר שבע

מספר התכנית 605-0435594

1.2 שטח התכנית שטח 0.794 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

181850 קואורדינאטה X

575460 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מהחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	ליליאן	63	1

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשכמותן	מספרי חלקות בחלקן
38161	מוסדר	חלק	2-7	270

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
11 /203 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11 /203 /03 /5 ממשיכות לחול.	4701	723	23/11/1998
2 /6 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /6 /5 ממשיכות לחול.	4022	3793	05/07/1992



מנהל תכנון ומבנה



מנהל תכנון ומבנה



מנהל תכנון ומבנה

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				סבטלנה כצנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סבטלנה כצנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		07/06/2016	סבטלנה כצנלסון	12/02/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		07/06/2016	סבטלנה כצנלסון	26/02/2017		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	לינה בוקובה			באר שבע	ליליאן	63	050-5203060	050-5203060	
	פרטי	מאיר בוקובה			באר שבע	ליליאן	63	053-6543902	053-6543902	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לינה בוקובה			באר שבע	ליליאן	63	050-5203060	050-5203060	
פרטי	מאיר בוקובה			באר שבע	ליליאן	63	053-6543902	053-6543902	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	לינה בוקובה			באר שבע	ליליאן	63	050-5203060	050-5203060	
חוכר	מאיר בוקובה			באר שבע	ליליאן	63	053-6543902	053-6543902	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.a rch@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	לאה(גינה) בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	08-6441170	08-6441170	negev- medidot@wa lla.co.il



משרד התכנון
מחלקת תכנון



משרד התכנון
מחלקת תכנון

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 מיוחדים	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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

שינויים בזכויות בנייה ובהוראות בנייה במגרש מס' 47 בבית מס' 63/1 המסומן כהנחיות מיוחדות הנמצא ברח' משה ליליאן בשכ' רמות, באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה בבית מס' 63/1 המסומן כ"הנחיות מיוחדות" מסה"כ- 140 מ"ר ל-223 מ"ר לפי סעיף 62א(1)(א)(1). כמפורט להלן:
 - שטחים עיקריים-מ-120 מ"ר ל-200 מ"ר
 - שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת-מ-20 מ"ר (עבור מחסן - 8 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר) ל-23 מ"ר (עבור מחסן - 8 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר, גגון בחזית קידמית - 3 מ"ר)
 - 2. שינוי בנייה סטנדרטי בבית מס' 63/1 לפי סעיף 62א(5)
 - 3. קביעת קו בניין עבור מחסן בבית מס' 63/1 לפי 62 א(4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.794
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	240	+80	320		תוספת 80 מ"ר מתייחסת לבית המסומן כהנחיות מיוחדות

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
מגורים א'	47

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	47
לחריסה	מגורים א'	47

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	794.79	100
סה"כ	794.79	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	794.79	100
סה"כ	794.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	<p>רוראות בינוי</p> <p>בבית המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע וקומה א' בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 2 בניית ממ"ד בקומת קרקע. שטח הממ"ד שמעל 12 מ"ר ירשב כשטח עיקרי. 3 גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. 4 תותר בניית מחסן נפרד מהבית בגודל עד 8.0 מ"ר בקווי הבניין צדדי 0.0 מ' ואחורי 1.10 מ' לכיוון דרך ראשית. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים (מחסן קנוי) או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. המחסן יוסתר על ידי הצמחייה. 5 תותר סגירת חלונות קיימים ופתיחת חלונות בחזית קידמית. לא יהיו חלונות בקו בניין צדדי 0.00 לכיוון מגרש 809 למעט חלון חדר שרות בק.קרקע. בקומה א' יותר חלון מלבני זכוכית בפנינת ישיבה לצורכי אור בלבד. יותר פתיחת סקיילייט וקוקיה בגג העליון לצורכי אור ואוורור טבעי. 6 הגדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר בניה. 7 מיקומן של כל התוספת ראה נספח בינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שטחי בניה	סה"כ	עיקרי	שרות						עיקרי	שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	363	70	2	8	2	3	3	3	3	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	363	70	2	8	2	3	3	3	3		

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:

תכנית זו אינה משנה את זכויות והוראות הבנייה במגורים א' ויחולו בו הוראות התכניות התקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 320 מ"ר עבור שתי יחידות מהם 200 מ"ר עבור בית עם הנחיות מיוחדות, שטח של בית השכן רח' משה ליליאן 63/2 נשאר ללא שינוי.

(2) בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: ממ"ד -12, מחסן-8, גגון-3 עבור בית עם הנחיות מיוחדות.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.</p>
6.2	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.3	<p>חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי 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> <ul style="list-style-type: none"> - קו חשמל מתח נמוך במרחק מתיל חיצוני 3 מ' ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו במרחק מתחיל חיצוני 5 מ' ומרחק 6 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) במרחק 20 מ' מציר הקו. - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מיצע) במרחק 35 מ' מציר הקו. <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אחא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
6.4	<p>תשתיות</p> <p>ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת וכדי יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתיקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p>
6.5	<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>
6.6	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף (ב) 188 לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק חי לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור. יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	<p>שלבי ביצוע</p>
7.2	<p>מימוש התכנית</p>
<p>התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.</p>	