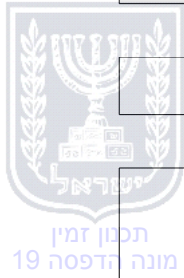


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0364182

מגורים במגרש 424A, רח' בן דוד יוסף 15, שכ' רמות, באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת במגרש המיעוד למגורים אי (חד משפחתי עם קיר משותף), הנמצא ברח' בן דוד יוסף 15, שכל רמות, באר שבע.

תכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- הגדלת אחוזי בנייה.
- קביעת קווי בניין עבור ממ"ד, מחסן וגגון כניסה..
- הגדלת תכסית.
- שינוי בינוי סטנדרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 424A, רח' בן דוד יוסף 15, שכל רמות,
באר שבע

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

605-0364182

מספר התכנית

0.232 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 19, 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
קואורדינאטה X	181074
קואורדינאטה Y	575813

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	בן דוד יוסף	15	

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38157	מוסדר	חלק	147	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1991	1325	3958	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 6/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /5 במ/ 6/ 1
04/08/1994	4589	4237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/ במ/ 6/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /5 במ/ 6/ 6



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				טטיאנה אושקוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טטיאנה אושקוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	10/07/2018	טטיאנה אושקוב	10/07/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/03/2017	טטיאנה אושקוב	15/04/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	מיטל אפל			באר שבע	בן דוד יוסף	15	050-5757618	050-5757618	tanya.ushkova2013@gmail.com
	פרטי	שלמה זוהר אפל			באר שבע	בן דוד יוסף	15	050-5757618	050-5757618	tanya.ushkova2013@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	טטיאנה אושקוב	46882		באר שבע	הוכברג נתנאל	4	050-5757618	077-4248893	tanya.ushkova2013@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אנדריי ריבינסקי	1230	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medidot@walla.com

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 א'	מגורים עם שטח בנייה עד 100%

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**

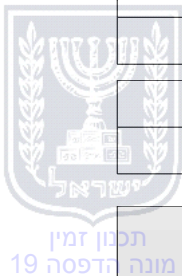
שינויים ותוספות במגרש 424A, אזור מגורים א', בית מגורים חד משפחתי עם קיר משותף, רח' בן דוד יוסף 15, שכי רמות באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה מ-141 מ"ר ל-204,22 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א) (1) כמפורט להלן:
 - הגדלת שטח עיקרי מ-120 מ"ר ל-162,30 מ"ר.
 - הגדלת שטח שירות מ-21 מ"ר ל-41.92 מ"ר עבור מחסן-8 מ"ר, ממ"ד-16.42 מ"ר, חנייה מקורה-15 מ"ר ו-2.50 מ"ר עבור גגון מעל הכניסה.
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).
- קביעת קווי בניין עבור ממ"ד, מחסן וגגון כניסה לפי סעיף 62א(א)(4).
- הגדלת תכסית מירבית ל-52.74% לפי סעיף 62א(א)(9).
- קביעת מבנים להריסה לפי סעיף 62א(א)(19).

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	424A	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	424A

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	232	100
סה"כ	232	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	234.26	מגורים א'
100	234.26	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>לבית חד משפחתי עם קיר משותף תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> -תוספת שטח עיקרי בקומת קרקע וקומה א'. - שינוי נקודתי בקו בניין צדדי כמסומן בתשריט עבור גגון כניסה. - קן בניין אחורי עבור ממ"ד כמסומן בתשריט בהתאם להיתר קיים. - תותר הקמת מחסן חיצוני בגודל מירבי של 8 מ"ר בגבול המגרש האחורי בקווי בניין המסומנים בתשריט. גובה פנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ' וחיצוני על 2.50 מ', לא יותרו פתחים לכוון השכן ושיפוע הגג והניקוז יהיו לכוון המגרש בלבד. - הקמת סככת חנייה בגודל מירבי עד 15 מ"ר מקונסטרוקציה וקירוי קל, ללא קירות, שיפועי הקירוי והניקוז יהיו לכוון המגרש. גובה פנימי לא יעלה על 2.50 מ', יותר הקמת שער שיפתח בגבולות המגרש. - גגון מעל הכניסה עד 2.50 מ"ר בהתאם למצב קיים בשטח. לא יותר סגירת גגון עם קירות ודלת. - מיקומן של התוספות ראה נספח בינוי.
ב	<p>גגות</p> <ul style="list-style-type: none"> - גג של התוספת יהיה גג משופע. - גג של הממ"ד יהיה גג שטוח בלבד ולא תותר בניית מרפסת מעל הממ"ד מעבר לקו בניין 3.00 מ'. כמסומן בתשריט. - גובה מירבי של הגג המשופע לא יעלה על 8.00 מ' וימדד מהכניסה הקובעת. - ניקוז הגגות יהיה לכוון המגרש.
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <ul style="list-style-type: none"> - הגדרות יהיו בהתאם להנחיות התקפות בעת מתן היתר בנייה.
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומר גמר שלתוספת בנייה יתואם עם הבית הקיים ויהיה טיח או כל חומר גמר אחר עמיד(חיפוי אבן וכו') או שילוב ביניהם לשביעת רצון מהנדס העיר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מ"ר	מ"ר				
			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי							
(2)	(2)	(2)	2	8	1	52.74	87.27	204.22	(1) 41.92	162.3	234	424A	מגורים א'

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:

- שטח ממ"ד בגודל 16.42 מ"ר יחשב כשטח שירות בהתאם להיתר המאושר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 8 מ"ר עבור מחסן, 16.42 מ"ר עבור ממ"ד, 15 מ"ר עבור חנייה, 2.50 מ"ר עבור גגון הכניסה..

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה															
	<p>6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכניות התקפות 5/במ/1/6, 5/במ/6/6.</p> <p>6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.</p> <p>6.1.3 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן ישראלי ת"י 413.413 אנו עומד בקנה אחד עם הוראות התמ"א כאמור לעיל.</p> <p>6.1.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיראו מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות באותה עת.</p>															
6.2	חניה															
	6.2.1 החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.															
6.3	פיקוד העורף															
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.															
6.4	תשתיות															
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל</p> <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 המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <table border="1" data-bbox="438 1332 1257 1568"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22	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'
סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22	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'														
6.5	היטל השבחה															
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.															
6.6	הפקעות לצרכי ציבור															
	מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 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 היעץ המשפטי לממשלה.															

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

